

**Ing. Alessandra Boi**  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI  
STUDIO TECNICO P.zza Deffenu n. 12  
09125 – CAGLIARI  
tel. – fax (070) 304036

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**LOTTO 2 – Bene 2 (Sub. 2)**

**Allegati alla relazione di consulenza tecnica  
relativa all'esecuzione immobiliare n. 315/2022**

**Giudice Delegato: DOTT.SSA FLAMINIA IELO**

**Creditore pignorante: INTESA SANPAOLO S.p.A.**



**LOTTO 2 – Bene 2****Immobile distinto al fg. 9, part. 2421, sub. 2****ELENCO ALLEGATI****A.2) Documentazione fotografica**

Prodotta dalla scrivente

**B.2) Visure storiche**

Provenienza: Direzione Provinciale di Cagliari Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali (Agenzia Entrate)

**C.2) Planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa**

Provenienza: Direzione Provinciale di Cagliari Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali (Agenzia Entrate)

**D.2) Nota di trascrizione**

Provenienza: Direzione Provinciale di Cagliari Ufficio Provinciale – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare (Agenzia Entrate)

**E.2) Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993**

Provenienza: Ufficio Tecnico del Comune di Muravera

**F.2) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via****Sant'Anna, Muravera (CA):**

- Tav. 1 - Catastale e corografia
- Tav. 2 - Planovolumetrico
- Tav. 3 - Piante quotate
- Tav. 4 - Prospetti e sezioni
- Tav. 5 - Calcolo dei volumi
- Tav. 6 – Calcolo dei volumi e superfici in aumento



o Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008

o Dichiarazione di ultimazione dei lavori

Provenienza: Ufficio Tecnico del Comune di Muravera

## **G.2) Certificato di Abitabilità del 20.10.2010 (Prot. n. 10.85 del 21.10.2010)**

Provenienza: Ufficio Tecnico del Comune di Muravera

## **H.2) Planimetrie di rilievo**

Prodotte dalla scrivente

## **I.2) Planimetria con difformità tra lo stato rilevato e la documentazione catastale**

Prodotta dalla scrivente

## **L.2) Planimetria con difformità tra lo stato rilevato e il progetto approvato**

Prodotta dalla scrivente

## **M.2) Progetto di frazionamento e Computo metrico**

Prodotti dalla scrivente

## **N.2) Ricerche comparabili e quotazioni di mercato**

Provenienza: Piattaforma Stimatrixcity e BorsinoPro

## **O.2) Tabella MCA**

Prodotta dalla scrivente

## **P.2) Piano Regolatore Generale: Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento**

### **Edilizio**

Provenienza: sito Comune di Muravera



## ALLEGATO P.2



### Piano Regolatore Generale: Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio

Provenienza: sito Comune di Muravera





# PIANO REGOLATORE GENERALE MURAVEIRA



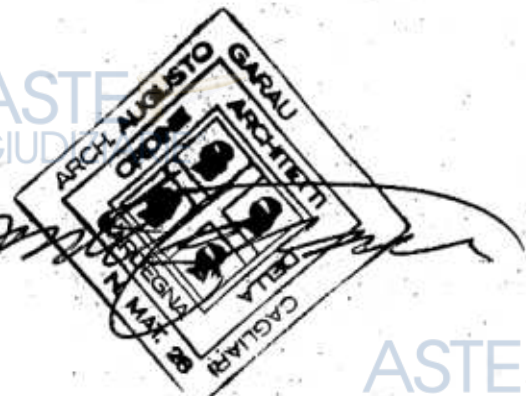
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
DEL C.C. N° 44 DEL 21-4-1980

Corretta in base al Decr. Assess. EE.LL. E URB.  
N° 1013/4 del 1-9-1981

Corretta in base al decreto assessoriale  
n° 153/4 del 19.2.1982

COPIA

UFF. TECN.



1 PREMESSA GENERALE

Comune del Sarrabus in provincia di Cagliari da cui dista 64 Km, l'abitato di Muravera costituisce il vertice più vicino alla costa orientale del triangolo formato con Villaputzu e San Vito, entrambi a meno di 3 Km di distanza.

Comprende un territorio di 179,84 Km<sup>2</sup> ed una fascia costiera di oltre 45 Km di sviluppo.

Il centro si estende allungandosi dal fianco di un vario declivio contenuto a valle, per lungo tratto, dal canale delle acque alte ed inglobando la S.S. 125, che diventa l'asse principale col nome di Via Roma.

Lungo questa Via gravitano infatti gran parte delle attività commerciali e si agganciano le principali infrastrutture.

Oltre il canale delle acque alte, dalla foce del Flumen  
dosa a Nord-Est per tutta la profondità coltivabile fi-  
no al mare, appare una fiorente e continua distesa di a-  
grumeti, che rappresenta la coltura privilegiata e la  
prima fonte di reddito della zona.

Analoga caratteristica configurazione si offre per l'in-  
tero territorio, che si estende lungo la costa tirreni-  
ca, ponendo in posizione eccentrica il centro abitato,  
con la sua ubicazione completamente spostata sul confi-  
ne Nord-Est.

## IL CENTRO ABITATO

### a) Normativa vigente

Agli inizi del presente studio, l'abitato e l'inter-  
land disponevano di un P.d.F., le cui varianti, redat-  
te dal sottoscritto, prevedevano il centro organizza-  
to nelle zone omogenee B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, C e D ed il territo-  
rio rimanente articolato nelle zone E ed F (a sua vol

./.



ta distinte nelle sottozone F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, ed F<sub>3</sub>).

Successivamente la zona C fu dotata di un Piano per l'E.E.P. e si continuò ad organizzarla nel dettaglio con diverse lottizzazioni che la Tavola D e la Tabella 2r indicano nelle loro dimensioni essenziali.

b) Previsioni di sviluppo e standards urbanistici

A tutto il 1979 la popolazione ammonta a 4.665 unità residenti, distinte in 3.680 raccolti nel centro, e 985 sparse tra borgate e dintorni.

Un'indagine demografica dedotta da rilevamenti dell'ISTAT e da registri comunali e riassunta nella Tabella 1r, rivela un incremento medio territoriale dello 0,32%.

Un più approfondito esame dello stato di fatto e una ponderata valutazione dei possibili sviluppi d'iniziativa e fermenti non registrati nelle elaborazioni statistiche, suggerisce l'opportunità di rettificare il dato percentuale indicato.

In considerazione, infatti, dei probabili positivi apporti derivabili dalle infrastrutture di recente istituzione e in avanzato corso di realizzazione, come la centrale ortofrutticola, il convitto agrario, l'ospedale col suo nuovo potenziamento quasi ultimato, e considerando inoltre che Muravera è di recente

diventata sede di Distretto Scolastico, si può ritenere al 1990 un incremento demografico notevolmente superiore a quello oggi valutabile con i soli dati ISTAT.

Si assume pertanto a base delle valutazioni di Piano un numero di abitanti presenti nel 1989, nel centro, pari a 4.537, valutando in 735 unità residenti il complessivo ulteriore incremento derivato dalla presenza delle citate infrastrutture intercomunali.

In dettaglio =

3.680 (residente nel centro urbano al 1979) +  
985 (residenti nelle restanti zone del territorio comunale al 1979) =

4.665 al 1979

$$P_{1989} = 4.665 \times (1 + 0,00325)^{10} = 4.817$$
$$4.817 + 735 = 5.552$$

(Vedasi Tabella 1<sub>r</sub>)

Ai fini dell'individuazione degli standards di Piano, si é ritenuto di dover valutare il Comune di Seconda Classe, in considerazione del fatto che la popolazione della fascia costiera (vedasi lo studio di dettaglio) potrà gravitare sui servizi del centro per una percentuale oscillante dal 10 ÷ 15%.



Sotto quest'ottica complessiva dovranno essere valutate le percentuali dedotte per le aree pubbliche ( $S_1, S_2, S_3, S_4$ ) esposte nella Tab. 3<sub>n</sub>, tenendo conto della possibilità di individuazione di ulteriori  $S_4$ , attingendo alle aree pubbliche delle nuove lottizzazioni in zona C (Vedasi Tab. 2<sub>r</sub>).

c) Zonizzazione

La valutazione dei dati dedotti dall'analisi dell'incremento demografico ha suggerito una nuova articolazione della zonizzazione, ora distinta nelle zone omogenee  $B_1, B_2, C_1, D_1, D_2, G$  e  $H$ .

- La zona  $B_1$  si presenta praticamente invariata rispetto all'assetto precedente.

- La zona  $B_2$  tiene conto del naturale accrescimento dell'abitato in quest'ultimo periodo, offrendo piccole variazioni di dettaglio.

- L'espansione dell'abitato, pur ricalcando le precedenti direttrici accentua quella che potrebbe consentire un più diretto aggancio col nuovo assetto costiero.

Pertanto si è individuata, accanto alla  $C_1$ , una  $C_2$  a carattere più estensivo.

./.

- E' stata contenuta nelle dimensioni preesistenti la zona D<sub>1</sub>, prevalentemente artigianale, con leggere modifiche a livello di normativa.

~~Alla prima si è aggiunta una zona D<sub>2</sub> destinata ad attività di tipo prevalentemente industriale, ubicata fuori dell'ambito urbano, in località "SENNI".~~

- Le aree "G" individuano il mattatoio, i serbatoi idrici, il depuratore fognario e gli impianti sportivi, uno de' quali presenta caratteristiche intercomunali.

- La zona H (indicata nella Tab. 4<sub>n</sub> come H<sub>2</sub> per distinguerla dalle analoghe previste nel territorio) individua l'area cimiteriale.

~~All'interno della C<sub>1</sub> è stata individuata un'area per l'E.E.R. che risulta la naturale espansione dell'esistente e che può garantire il fabbisogno edilizio per l'intera durata del presente P.R.G..~~

d) Viabilità

A fondamento della nuova organizzazione è posta la soluzione di svincolo del traffico a carattere intercomunale ed interno, rappresentata dall'anello viario esterno.

./.



Questo si realizza utilizzando a valle le strade esistenti lungo il canale delle acque alte e realizzando a monte un'arteria che cavalca in gran parte l'abitato.

Nella viabilità interna il Piano é intervenuto riducendo o rettificando le maglie esistenti e tendendo, ov'era possibile, alla realizzazione di anelli collegati con la viabilità principale accennata.

e) Servizi generali

Il P.d.F. non prevedeva alcuna area con destinazione specifica. Si é pertanto cercato d'individuare la più opportuna destinazione alle aree disponibili esistenti e di reperire le rimanenti aree necessarie al raggiungimento di adeguati standards.

L'operazione é riassunta nelle Tabelle 1<sub>n</sub> e 2<sub>n</sub>.

Sono state individuate due zone a parco, ubicate nelle due estremità a monte delle aree di espansione che si ricollegano ad una più ampia organizzazione di rimboschimento delle alture circostanti, al fine di realizzare una necessaria salvaguardia idrogeologica dell'abitato, già in avanzato stato di finanziamento.

./.

3

### BORGATE

Il territorio comunale presenta numerose case sparse, ma solo in tre zone si riscontrano le caratteristiche dell'agglomerato urbano: Olla Speciosa, Castiadas e San Pietro.

In tali zone sono state individuate altrettante zone C, adeguate alla normativa delle C<sub>1</sub> del centro abitato.

Interventi di ristrutturazione ed ampliamento in questi fabbricati esistenti saranno regolati dall'articolo

relativo alle borgate agricole della normativa.

*Le norme che seguono, relative alle zone turistiche, vengono sostituite, in quanto tali zone sono già regolamentate dall'apposito studio di Disciplina.*

4

### LE ZONE D'INTERESSE TURISTICO (F)

- a) Premessa generale
- b) Determinazione degli standards
- c) Descrizione del Piano



A) Le indicazioni del Piano Regolatore relative alla realizzazione delle attrezzature ed alla sistemazione degli spazi pubblici, dovranno essere attuate mediante programmi di attuazione quinquennali corrispondenti ai periodi 1980-1985/1986-1990 / 1991-1995.

B) Lo sviluppo e la ristrutturazione del centro abitato sarà regolato da Piani esecutivi particolareggiati, piani di zona o di lottizzazione convenzionata ai sensi delle leggi vigenti; il Piano finanziario ad essi relativo sarà collegato ai programmi di cui al precedente punto A).

C) Nella redazione dei Piani particolareggiati e dei programmi quinquennali, le esigenze delle attrezzature e degli spazi pubblici saranno valutati in base alla popolazione prevista alla fine del periodo di validità per essi stabilito.

D) Per la zona "B" potranno predisporci piani per interventi di iniziativa pubblica, al fine di conservare e rivitalizzare gli insediamenti residenziali esistenti.

E) Per la zona artigianale "D" potrà essere predisposto il piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865, al fine di reperire aree per l'artigianato e le piccole industrie.

F) Il Piano per la rete di vendita, redatto ai sensi della Legge 11/6/1971 n° 426, farà parte integrante del P.R.G..

Nell'approvazione dei progetti per nuovi edifici commerciali, si terrà conto della normativa contenuta nel Piano stesso ed in particolare della superficie di vendita disponibile calcolata per le diverse zone del centro abitato.

G) In tutte le zone previste dal piano, ivi comprese quelle turistiche, si vieta l'uso di lastre di cemento amianto o altro di qualsiasi colore per manti di copertura inclinati; in particolare nel centro abitato dovrà essere consentito solo l'uso delle tegole. Tale norma dovrà essere estesa anche alle residenze in zona agricola sparse nel territorio comunale.

H) Le costruzioni di privati a confine con aree pubbliche già edificate o da edificare dovranno essere eseguite a mt 5 dal confine. Si potrà costruire sul confine sempre che venga rispettata la distanza fra pareti finestrate nel caso l'edificio pubblico fosse già costruito.

Rimane valido il principio della costruzione in aderenza se l'area sia pubblica che privata, per effetto dell'arretramento, dovesse risultare inedificabile.

I) Ogni progetto deve essere integrato da precise indicazioni in merito alle colorazioni adottate in tutte le sue parti esterne.

Per quanto riguarda gli studi che saranno effettuati per le zone verdi o di periferia, si raccomanda la piantumazione di essenze locali secondo i suggerimenti che potranno essere forniti a suo tempo da esperti in materia.



ART. 1

VALIDITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme valgono per tutto il territorio comunale. Esse sono integrate dalle norme contenute nel Regolamento Edilizio dalle indicazioni contenute nelle planimetrie e tabelle allegate, dalla normativa del Piano costiero, che saranno collazionate in unico elaborato successivamente all'approvazione.

ART. 2

PIANI PARTICOLAREGGIATI O DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

- 1) Il piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata è obbligatorio per le zone <sup>A, C, D, ed F,</sup> ~~le zone~~ <sup>Altre zone</sup> ~~na-B,~~ quando si utilizzano indici superiori a 3 mc/mq.
- 2) I piani di lottizzazione devono:
  - a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista per ogni zona nei relativi articoli.
  - b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi;
  - c) inquadrarsi nelle previsioni del piano regolatore generale al fine di non pregiudicarne gli sviluppi.

d - Prevedere superfici di cessione nella misura minima  
18 mq/AB

ART. 3

ZONIZZAZIONE

L'aggregato urbano ed il restante territorio comunale sono articolati nelle seguenti zone omogenee:

Zona  $\mathbb{R}_1$ : completamente intensivo

" B: <sup>completamente</sup> ~~semintensivo~~

" C1: espansione residenziale

"C<sub>2</sub>: " estensiva

" D: artigianale

" E: agricola

" F: turistica

" G: di interesse generale

" H: di rispetto o di particolare interesse paesistico.

Sono inoltre distinte le seguenti zone speciali per:

- istruzione;
- attrezzature di interesse comune;
- verde primario, sportivo, parco pubblico;
- parcheggi;
- centro direzionale e di quartiere;
- giardino privato

ART. 4  
A (centro storico)  
ZONA B<sub>1</sub>: ~~COMPLETAMENTO INTENSIVO~~

*più antico*

1.1 Questa zona comprende la parte dell'aggregato urbano ~~a parti-~~  
colare vocazione commerciale, nella quale sono comunque presen-  
ti numerose abitazioni, uffici e laboratori; adesso pertanto  
si conserva il carattere di zona mista, con esclusione di la-  
boratori nocivi o molesti da ubicare nella zona D.

per essa sono prescritte le norme di cui agli art. 3 e 5 del D.P.G.R. N° 9743-271 del 1-8-77.



4.2 Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati che abbiano una superficie non inferiore a mq 5.000 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.G.R. n° 9743-271 del 1/8/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

4.3 Nella edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max 5 mc/mq con lottizzazione o P.P. e max 3 mc/mq con concessione diretta;
- rapporto di copertura 2/3;
- altezza massima mt 10,50 (comunque non è consentito superare la altezza di mt 7,70 o quella degli edifici preesistenti e circostanti più alti e comunque l'altezza media della zona, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nel qual caso può essere realizzata la altezza massima di mt 10,50.).

Di norma per le nuove costruzioni che saranno previste dai piani attuativi di cui sopra, le altezze dovranno essere contenute nella media degli edifici in aderenza o prospicienti e le aperture avranno dimensioni che non si discostino da quelle tradizionali e comunque da quelli dei fabbricati di pari tipologia esistenti nelle immediate vicinanze.

5 A - distanze: ~~B<sub>1</sub> B<sub>2</sub>~~ B

fatto

- a) la distanza dal confine (salva la possibilità di costruire in aderenza) deve essere non inferiore a mt 5,00;

b) la distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui al meno una finestrata, deve essere non inferiore ai 10 mt con un minimo di mt 7,50 fra pareti non finestrate;

c) é fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità con una lunghezza inferiore a mt 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, é consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

d) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, é consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a mt 10 purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, senza che ciò comporti per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.

584.4 In questa zona sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, soltanto per fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme; esse devono essere poste sul confine posteriore del lotto e non possono superare l'altezza di mt ~~2,90~~. 3,50



di un ulteriore normale piano in  
La sopraelevazione ~~dei~~ fabbricati esistenti, se si presen-  
tano in adeguate condizioni statiche, <sup>al piano terra</sup> potrà essere con-  
sentita <sup>con le modalità e i limiti di cui al</sup> anche senza il rispetto delle distanze fra pare-  
ti <sup>punto c</sup> finestrate verso strada.

#### ART. 5

##### ZONA B<sub>2</sub> - COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

- 5.1 Questa zona comprende una vasta parte dell'abitato con e-  
dificazione lungo le strade e giardini interni; anche a  
questa zona si conserva il carattere di zona mista (abita-  
zioni, negozi, uffici, laboratori) con esclusione dei la-  
boratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubica-  
re nella zona D.
- 5.2 Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati  
o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superfi-  
cie non inferiore a mq 5.000 senza soluzione di continui-  
tà, devono essere regolati da piani di lottizzazione che  
prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle  
norme contenute nel Decreto P.G.R. n° 9743-271 del 1/8/  
1977 e successive modificazioni ed integrazioni, per ave-  
re così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura  
pari a mc/mq 5.
- 5.3 Nella edificazione del lotto devono essere rispettati i  
seguenti limiti:
- indice di fabbricabilità fondiaria max = 5 mc/mq <sup>con</sup> lottizzazione  
o P.P. e max 3 mc/mq con concessione diretta;
  - rapporto di copertura di 2/3;
  - altezza max = mt 10,50 (comunque non è consentito supe-  
rare la altezza di mt ~~7,70~~ <sup>8,50</sup> o quella degli edifici preesi-  
stenti e circostanti più alti e comunque l'altezza media  
della zona, con la eccezione di edifici che formino og-  
getto di piani particolareggiati o lottizzazioni conven-  
zionate).



di un ulteriore normale piano in  
La sopraelevazione di fabbricati esistenti, se si presentano in adeguate condizioni statiche, potrà essere consentita anche senza il rispetto delle distanze fra pareti finestrate verso strada.

5.5 - DISTANZE - Vedi punti 5A-5B

#### ART. 6

##### ZONA C<sub>1</sub> - ESPANSIONE RESIDENZIALE

6.1 Questa zona comprende le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali; l'edificazione è consentita soltanto in seguito all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata; la superficie minima di lottizzazione è di un ettaro, salvo che esista una comprovata soluzione di continuità che delimiti una superficie inferiore.

6.2 La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- superficie fondiaria = max 62,50%
- spazi pubblici (18 mq/ab) = min. 27,00%
- densità di popolazione territoriale 150 ab/Ha
- indice di fabbricabilità territoriale = 1,50 mc/mq

6.3 Nella edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario = max 2,8 mc/mq
- rapporto di copertura = 1/3
- altezza massima = mt 8,50
- distanze:
  - a) mt 5,00 dal confine <sup>fatto</sup> (salva la possibilità di costruire in aderenza ~~previa approvazione di planivolumetrico per case a schiera~~ ~~abbinato~~).
  - b) mt 10,00 tra pareti di edifici antistanti; la distanza minima fra pareti finestrate non può essere comunque inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
  - c) mt 3,00 dal filo stradale.



Sono vietate costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale.

Sono vietati laboratori nocivi o molesti o grandi depositi da ubicarsi nella zona D.

#### ART. 7

##### ZONA C<sub>2</sub> - ESPANSIONE RESIDENZIALE

7.1 Questa zona comprende le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali; l'edificazione è consentita soltanto in seguito all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata; la superficie minima di lottizzazione è di un ettaro, salvo che esista una comprovata soluzione di continuità che delimiti una superficie inferiore.

7.2 La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- superficie fondiaria = max 62,50%
- spazi pubblici (18 mq/ab) = min. 27,00%
- densità di popolazione territoriale 150 ab/Ha
- indice di fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq

7.3 Nella edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria = max 2,00 mc/mq
- rapporto di copertura = 1/4
- altezza max = mt 6,50
- distanza dal confine = mt 5,00
- distanza dal filo strada = mt 4,00
- minimo mt 10,00 fra pareti finestrate.

Sono vietate costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## ZONA D - ARTIGIANALE

8.1. Questa zona comprende le aree destinate all'insediamento di attività artigianali o piccole industrie, di laboratori, depositi e attrezzature di servizio in generale; l'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione del Piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione convenzionata esteso ad una superficie non inferiore ad un ettaro; è consentito invece lottizzare aree anche inferiori a mq 10.000 se sono intercluse da altre lottizzazioni già approvate.

8.2. La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- superficie fondiaria e strade = max 85%)
- spazi pubblici = min. 15%

8.3. L'edificazione del singolo lotto deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria =  $5 \text{ mc/mq}$ , dei quali  $1 \text{ mc/mq}$  come residenze per custode, uffici, ecc.;
- rapporto di copertura =  $3/5$
- altezza massima = mt 7,50, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;
- distanze: a) mt 5,00 dal confine e dal filo stradale;  
b) mt 10,00 tra pareti di edifici antistanti.

8.4. Le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno <sup>su</sup> con un muretto ~~di fondazione~~ <sup>max</sup> dell'altezza  $V_d$  di mt 0,60.-

8.5. Oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare l'alloggio per ~~il proprietario e~~ il custode.



ART. 9

BORGATE AGRICOLE

Questa zona comprende le borgate rurali esistenti, facenti parte dei comprensori ETFAS e di quella di Feraxi, costituite da fondi agricoli serviti dalla casa di abitazione di cui gli assegnatari o i proprietari siano titolari; per tali abitazioni o per le costruzioni accessorie, sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 40% del volume esistente. La stessa normativa è valida per le case agricole sparse ricadenti nella Zona "E", sempre che siano costruite prima dell'approvazione del P.R.G..

*le stesse saranno disciplinate con appositi piani attuativi*

ART. 10

ZONA E - AGRICOLA

Nella zona agricola sono consentite costruzioni nel rispetto dei limiti previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali, ed in particolare dal Decreto P.G.R. 1 agosto 1977 n° 9743-271.

Nelle zone agricole, ricadenti entro la fascia di 1 Km dal mare, si potranno eseguire costruzioni residenziali con un indice di cubatura pari a 0,01 mc/mq esclusi i volumi tecnici.

In ogni caso la cubatura realizzabile non potrà superare i 0,03 mc/mq. Nella Zona "E" ricadente entro una fascia di mt 150 a partire dal canale delle "Acque alte" non è consentita alcuna costruzione. Saranno consentite solamente piccole cabine per impianto di sollevamento idrico e deposito attrezzi di superficie non superiore a mq 10.-

~~ART. 11~~

~~ZONA E - TURISTICA~~

~~11.1. Questa zona comprende le parti del territorio comunale di interesse turistico destinate ad insediamenti di tipo stagionale.~~

## ZONA G - DI INTERESSE GENERALE

1. Comprendono le aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale: scuole superiori, zona ospedaliera, caserme, parco comunale ed altre indicate nelle planimetrie allegate.
2. Nella edificazione devono essere rispettate le norme specifiche vigenti per le singole opere; nel parco comunale possono essere realizzate piccole costruzioni in funzione dell'attrezzatura dell'area stessa.

## ZONE H - DI RISPETTO

1. Comprendono le zone di rispetto ambientale, cimiteriali e stradali.
2. Le residenze sparse esistenti, con superficie inferiore a 100 mq. incluse in zone inedificabili e zone H, potranno incrementare il proprio volume in ragione del 50% di quello esistente alla data di approvazione del Piano senza l'obbligo di presentare il piano di lottizzazione quando sia necessario renderle di civile abitazione o lo studio del comparto. La situazione esistente dovrà essere dimostrata con ampia documentazione fotografica.
3. Nelle zone H si dovrà eseguire l'urbanizzazione dell'area dove insisteranno i fabbricati e dovrà essere ceduta al Comune per verde un'area pari a 20 volte quella su cui insisteranno i fabbricati o altre opere anche di urbanizzazione.



L'Amministrazione ha la facoltà di scelta delle aree in base alle necessità, per la realizzazione di posti di sosta e belvedere. L'Amministrazione potrà, a sue spese, previo un piano particolareggiato, utilizzare ulteriori superfici per la costruzione di percorsi pedonali che conducano alle eventuali zone di interesse storico o a delle zone dominanti di interesse panoramico.

ART. ~~14~~ 13

ZONE PER PUBBLICI SERVIZI

14.1. Comprendono le aree riservate per l'istruzione dell'obbligo, per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative ed altre).

4.2. Nella edificazione, salve le norme specifiche vigenti per ogni singola attrezzatura, devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità = 5 mc/mq;
- altezza massima = mt 10,50
- distanza: mt 5,00 dal confine, <sup>fatto</sup> salva la possibilità di costruire in aderenza.
- Nel caso dovesse rendersi indispensabile superare gli standards previsti, il progetto dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale che può derogare.

ART. ~~13~~ 14  
PARCHEGGI

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere dotate di spazio-parcheggio privato nella misura di almeno un mq ogni 20 mc di costruzione; nel caso di supermercati <sup>negozzi e uffici</sup> aventi una superficie utile di almeno 400 mq dovrà essere destinata a parcheggio pubblico un'area pari a 0,5 mq per ogni mq di superficie utile. I negozi o uffici con superficie utile inferiore ai 400 mq dovranno lasciare a parcheggio pubblico una superficie pari a un mq ogni 15 mc.

ART. ~~15~~ 15  
NORME COMUNI

16.1. Le aree vincolate per attrezzature e servizi devono essere acquisite all'Amministrazione Comunale o mediante l'istituto dell'esproprio o attraverso la cessione volontaria qualora i proprietari presentino uno studio di lotizzazione anche per tali aree, associandosi, preferibilmente con i proprietari dei terreni adiacenti.

16.2. La normativa da applicare in tale eventualità è quella delle zone limitrofe e le cessioni debbono essere assicurate nella misura minima prevista dal vincolo, <sup>maggiorate</sup> e ~~proporzionate~~ <sup>del</sup> le quantità previste dall'art. 6 del D.P. G.R. del 1/8/1977 n° 9743/271.

./.



ART. ~~15~~ 16

## VIABILITÀ

Per la viabilità primaria di lottizzazione sono prescritte sezioni stradali minime di mt 10,00 nelle zone ~~B<sub>1</sub>~~, ~~B<sub>2</sub>~~, C salva la possibilità nelle zone ~~B<sub>1</sub>~~ - ~~B<sub>2</sub>~~ di allineare i fabbricati ove esista un tessuto urbano già definito.

Nelle zone ~~C~~ D - E - F - H dovranno essere rispettate le distanze di cui al D.M. 1° aprile 1968.

Lungo la strada S.S. 125 compresa nel perimetro urbano dovrà essere rispettata la distanza di mt 6 dal ciglio stradale.

Nelle zone E le strade dovranno avere una larghezza non inferiore a mt 8.-

ART. ~~16~~ 17

## REVISIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale sarà aggiornato con revisioni quinquennali, a partire dall'adozione da parte del Consiglio Comunale del presente Piano.

ART. ~~17~~ 18

## NORMA TRANSITORIA

Fino all'entrata in vigore delle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle planimetrie allegate, alle quali si applicano le misure di salvaguardia, restano valide le norme e le indicazioni del vigente Programma di Fabbricazione, sempre che non risultino in contrasto con la normativa presente.



INCREMENTO DEMOGRAFICO NEL COMUNE  
DAL 1964 AL 1979 (MOD. ISTAT P/2 e AD/10)

| ANNO | NUMERO ABITANTI<br>RESIDENTI | INCREMENTO<br>PERCENTUALE |
|------|------------------------------|---------------------------|
| 1964 | 4451                         |                           |
| 65   | 4573                         | + 2.74                    |
| 66   | 4707                         | + 2.93                    |
| 67   | 4711                         | + 0.08                    |
| 68   | 4629                         | - 1.74                    |
| 69   | 4514                         | - 2.48                    |
| 70   | 4460                         | - 1.19                    |
| 71   | 4372                         | - 1.97                    |
| 72   | 4423                         | + 1.16                    |
| 73   | 4416                         | - 0.16                    |
| 74   | 4413                         | + 0.61                    |
| 75   | 4471                         | + 0.63                    |
| 76   | 4480                         | + 0.20                    |
| 77   | 4541                         | + 1.36                    |
| 78   | 4605                         | + 1.40                    |
| 79   | 4665<br>(3680 + 985)         | + 1.30                    |
|      |                              | (totale + 4.87)           |

$4.87\% : 15 = 0.3246\%$  (PERC. MEDIA D'INCREMENTO)

$P_{1989} = 4665 \times (1 + 0.00325)^{10} = 4819$  (abitanti nel territorio)

$P_{1989} = 985 \times (1 + 0.00325)^{10} = 1017$  (abitanti nelle frazioni al 1989)

$3802 + 735 = 4537$  (abitanti nel centro abitato)  
(nuovi incrementi)



**TABELLA AREE PUBBLICHE IN LOTTIZZAZIONI  
CONVENZIONATE (VEDI Tav. D 1/2000)**

| LOTTIZZAZIONI IN ZONA C (*)                 | SUPERFICIE | AREE PUBBL. |
|---------------------------------------------|------------|-------------|
| a                                           | 18500      | 8030        |
| b                                           | 29680      | 12881       |
| c                                           | 13220      | 2619        |
| d                                           | 22402      | 9751        |
| e                                           | 19503      | 9622        |
| f                                           | 42232      | 8373        |
| g                                           | 13307      | 5705        |
| totale                                      | 158844     | 56981       |
| (*) Lottizzazioni con approvazione comunale |            |             |



|               | ANNO |      |
|---------------|------|------|
|               | 1979 | 1989 |
| OLIA SPECIOSA | 511  | 508  |
| SAN PIETRO    | 322  | 332  |
| CASTIADAS     | 152  | 157  |
| totale        | 985  | 1017 |



QUADRO RIASSUNTIVO

| Comune        | Classe           | Compendio    | Superf. terr. com. le        | Pop. resid. anno 1979        |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|---------------|------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------|
| MURAVEDA      | IR 1/A           | N. 22        | Hb 179840000                 | 3680 + 985 = 4665            |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
| 1<br>Località | 2<br>Zona        | 3<br>Superf. | 4<br>I <sub>1</sub><br>MC/MQ | 5<br>I <sub>2</sub><br>MC/MQ | 6<br>Abit.<br>1989 | 7<br>S <sub>1</sub> | 8<br>S <sub>2</sub> | 9<br>S <sub>3</sub> | 10<br>S <sub>4</sub> | 11<br>S <sub>5</sub> | 12<br>Note |
| C. ABITATO    | A B <sub>1</sub> | 19852        |                              | X                            | P.A.               |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | B <sub>2</sub>   | 49.39.49     |                              | X3                           |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | C <sub>1</sub>   | 515267       |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | C <sub>2</sub>   | 11.38.10     | 1.5                          | -                            |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | D                | 392340       | 10                           | -                            |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
| TERRITORIO    | E                | 071893       | 20                           | -                            |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | F <sub>1</sub>   | 093760       |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | F <sub>2</sub>   |              |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | H <sub>1</sub>   |              |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | H <sub>2</sub>   |              |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
| FRAZIONI      | G                |              |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | OLIA SPECIOSA    | 14.613.88    | 0.3                          |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | S. PIETRO        | 14606693     | 0.077                        |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               | CASTIADAS        | 3231700      | 0.001                        |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               |                  | 112315       |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
|               |                  | 72557        |                              |                              |                    |                     |                     |                     |                      |                      |            |
| OLIA SPECIOSA | C                | 83'8000      | 10                           | -                            | 528                | 002376              | 001056              | 004752              | 001320               | 009504               |            |
| S. PIETRO     | C                | 12'95'70     | 10                           | -                            | 332                | 001494              | 000664              | 002988              | 000830               | 005976               |            |
| CASTIADAS     | C                | 43'4400      | 10                           | -                            | 157                | 000706              | 000314              | 001413              | 000393               | 002826               |            |



TABELLA DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI (ESCLUSE  
QUELLE PRIVATE E DI INTERESSE COMPENSATORIALE)  
(VEDI TAV. D. 1:2000)

| S <sup>a</sup><br>N <sup>o</sup> | DENOMINAZIONE                                                          | SUPERFICIE |          |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
|                                  |                                                                        | PARZIALE   | TOTALE   |
| 2                                | SCUOLA MATERNA OVEST (2 SEZIONI)                                       | MQ 2740    |          |
| 5                                | SCUOLA MEDIA                                                           |            |          |
| 6                                | SCUOLA ELEMENTARE (VIA RINASCITA)                                      | 10495      |          |
| 11                               | SCUOLA ELEMENTARE S. ANTONIO                                           | 2400       |          |
| 15                               | SCUOLA MATERNA (3 SEZIONI)                                             | 6209       |          |
| 12                               | SCUOLA ELEMENTARE (VIA MARCONI)                                        | 371        |          |
|                                  |                                                                        |            | MQ 22216 |
| S <sub>2</sub>                   | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE                              |            |          |
| 14                               | CHIESA PARROCCHIALE E S. LUCIA                                         | MQ 740     |          |
| 9                                | CASERMA C.C.                                                           | 500        |          |
| 13                               | MUNICIPIO                                                              | 264        |          |
| 10                               | AMBULATORIO                                                            | 340        |          |
|                                  |                                                                        |            | MQ 1844  |
| S <sub>3</sub>                   | AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI<br>A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT |            |          |
| 2 (parte)                        | ATTREZZATURE SPORTIVE c/o CASE<br>POPOLARI                             | MQ 4700    |          |
| 9 (parte)                        | PIAZZA EURORA                                                          | 2475       |          |
| 21                               | CAMPO SPORTIVO                                                         | 13670      |          |
|                                  |                                                                        |            | MQ 20845 |
| S <sub>4</sub>                   | AREE PER PARCHIEGGI                                                    | MQ 1960    | MQ 1960  |
|                                  |                                                                        |            | MQ 46865 |



TABELLA COMPARATIVA DELLE AREE PUBBLICHE IN  
BASE ALLA DOTAZIONE STANDARD

|                                                    |                | DOTAZIONE |              |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------|--------------|
|                                                    |                | AL 1979   | AL 1989      |
| <b>S<sub>1</sub> AREE PER L'ISTRUZIONE</b>         |                |           |              |
| Ampliamento scuola media                           | 8              | 600       |              |
| " " " elementare                                   | 16             | 10310     |              |
|                                                    |                | 10910     | 22216 33126  |
| <b>S<sub>2</sub> ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE</b> |                |           |              |
| Caserme (V.V.F.F. ecc...)                          | 1              | 6320      |              |
| Mercato                                            | 4              | 876       |              |
| C. sociale e amm.vo                                | 6              | 7225      |              |
| Casa riposo anziani                                | 7              | 19373     |              |
| Mercatino settimanale                              | 9              | 1105      |              |
| Zona museale                                       | 11             | 1060      |              |
| C. socio-culturale                                 | 12             | 504       |              |
| C. sociale - Biblioteca Comunale                   | 13             | 915       |              |
| Ufficio turistico                                  | 14             | 36        |              |
|                                                    |                | 37414     | 1844 39258   |
| <b>S<sub>3</sub> ZONA SPORTIVA</b>                 |                |           |              |
| 1 <sup>a</sup>                                     | 2              | 38240     |              |
| Parco pubblico 1 <sup>a</sup>                      | 3              | 10110     |              |
| Zona sportiva 2 <sup>a</sup>                       | 5              | 6800      |              |
| Giardino pubblico 1 <sup>a</sup>                   | 10             | 422       |              |
| " " 2 <sup>a</sup>                                 | 15             | 2260      |              |
| Parco pubblico 2 <sup>a</sup>                      | 17             | 7600      |              |
| " " 3 <sup>a</sup>                                 | 18             | 94605     |              |
| Ampliamento zona sportiva a                        | 19             | 2302      |              |
| curveto                                            |                | 162339    | 20845 183184 |
| <b>S<sub>4</sub> PARCHEGGI</b>                     |                |           |              |
| TAV. 5                                             | TOTALE MQ 3545 |           |              |
| NUMERO                                             | 1              | 2         | 3            |
| MQ CORRIS                                          | 295            | 510       | 315          |
|                                                    | 320            | 215       | 680          |
|                                                    | 465            | 745       |              |
| TAV. 6                                             | TOTALE MQ 3795 |           |              |
| NUMERO                                             | 1              | 2         | 3            |
| MQ CORRIS                                          | 420            | 425       | 405          |
|                                                    | 345            | 420       | 70           |
|                                                    | 95             | 705       | 450          |
|                                                    | 460            |           |              |
| TAV. 7                                             | TOTALE MQ 2052 |           |              |
| NUMERO                                             | 1              | 2         | 3            |
| MQ CORRIS                                          | 1100           | 420       | 532          |



# TABELLA COMPARATIVA DELLE AREE PUBBLICHE IN BASE ALLA DOTAZIONE STANDARD

| AREE                                                        | PRG 1979 |            |        | PRG 1989 |            |        |       |
|-------------------------------------------------------------|----------|------------|--------|----------|------------|--------|-------|
|                                                             | abitanti | superficie | MQ/ab. | abitanti | superficie | MQ/ab. |       |
| S <sub>1</sub> AREE PER L'ISTRUZIONE                        | 3683     | 22216      | 6.03   | 4537     | 33126      | 7.30   | > 4.5 |
| S <sub>2</sub> AREE PER ATTREZZATURE<br>DI INTERESSE COMUNE | 3680     | 1844       | 0.50   | 4537     | 39258      | 8.65   | > 2.0 |
| S <sub>3</sub> AREE PER PARCHI,<br>GIOCHI E SPORT           | 3680     | 20845      | 5.66   | 4537     | 183184     | 40.37  | > 9.0 |
| S <sub>4</sub> PARCHEGGI                                    | 3680     | 1960       | 0.53   | 4537     | 9342       | 2.50   | = 2.5 |
|                                                             |          |            |        |          | 11352      |        |       |
| totale                                                      | 46865    | 1272       |        | 266920   | 58.83      |        | > 18  |
|                                                             |          |            |        | 364.960  | *          |        |       |

⊙ Numero abitanti nel centro al 1979

\* 4537 = 3802 (ab. centro al 1989) secondo ("incremento medio dello 0.3246 % dedotto dall'ISTAT.") + 735 (ulteriore incrementi per nuovi insediamenti)

\* Viene elevato in virtù del parco.



TABELLA COMPARATIVA DELLA ZONIZZAZIONE  
NEL P.d.F. VIGENTE E NEL P.R.G.

| P.d.F.                             |                |               |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| TIPO DI ZONA                       |                | SUPERF. IN HA |
| B                                  | B <sub>1</sub> | 19'64'00      |
|                                    | B <sub>2</sub> | 50'64'00      |
| C                                  | C <sub>1</sub> | 54'16'00      |
|                                    | C <sub>2</sub> |               |
| D                                  |                | 08'00'00      |
| TOT. ZONE EDIFICABILI NEL C. ABIT. |                | 132'44'00     |
| E*                                 |                | 13'699.86'70  |
| F                                  |                | 4'151'69'30   |
| G                                  |                |               |
| TOT. GEN. Ha                       |                | 179'84'00'00  |

| P.R.G.                                  |                                                                                                             |                      |          |          |                      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|----------|----------------------|
| TIPO DI ZONA                            |                                                                                                             | SUPERFICIE IN HA     |          |          |                      |
|                                         |                                                                                                             | TAV 5                | TAV 6    | TAV 7    | TOT.                 |
| B                                       | B <sub>1</sub>                                                                                              | 1'12'70              | 188'582  |          | 19'98'52             |
|                                         | B <sub>2</sub>                                                                                              | 19'60'02<br>17'46'33 | 31'41'15 | 00'15'50 | 51'52'67<br>49'39'47 |
| C                                       | C <sub>1</sub>                                                                                              | 23'36'00<br>36'39'70 | 13'14'90 | 1'92'50  | 39'03'40<br>41'38'10 |
|                                         | C <sub>2</sub>                                                                                              |                      |          | 07'18'95 | 07'18'95             |
| D                                       |                                                                                                             |                      |          | 09'37'60 | 09'37'60             |
| TOTALE ZONE EDIF. LI NEL CENTRO ABITATO |                                                                                                             |                      |          |          | 127'11'14            |
| E                                       | (CONGLOMERANTI LE H A TUTELA DELLE PREESISTENZE ARCH. E DI P. INTERESSE PAES.)                              |                      |          |          | 4'66'695<br>4'613'38 |
| F                                       |                                                                                                             |                      |          |          | 996'688              |
| G                                       | MATTATOIO 00'25'00<br>SERBAT. IDRIC. 00'38'25<br>DEPURATORE FOGNARIO 01'20'00<br>IMPIANTI SPORTIVI 05'42'12 |                      |          |          | 07'25'32             |
| H                                       | H <sub>1</sub> (della zona F)                                                                               |                      |          |          | 1235'02              |
|                                         | H <sub>2</sub> (CENTRO ABIT.)                                                                               | 01'01'10             | 00'76'00 | 09'46'05 | 11'23'15             |
| TOT. GEN. Ha                            |                                                                                                             |                      |          |          | 179'84'00'00         |

\* COMPRESIVE DELLE ZONE F<sub>3</sub> (ASSIMILABILI ALLE ATTUALI H<sub>1</sub>)



COMUNE DI MURAVERA  
(PROV. di CAGLIARI)



\*\*\*\*\*



REGOLAMENTO EDILIZIO





**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I - Norme Preliminari**

Art. 1 - Contenuto e limiti del R.E.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

**CAPO II - Commissione Edilizia**

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia

**CAPO III - Concessione Edilizia**

Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia

Art. 7 - Lavori eseguibili senza Concessione

Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza  
Concessione per opere di modesta entita'

Art. 9 - Domande di Concessione

Art. 10 - Documentazione a corredo delle domande.- Progetto e allegati

Art. 11 - Concessione Edilizia

Art. 12 - Obbligatorieta' delle urbanizzazioni primarie

Art. 13 - Validita' della Concessione Edilizia

Pag. .... 1

" ..... 1

" ..... 1

" ..... 1

" ..... 2

" ..... 2

" ..... 3

" ..... 4

" ..... 6

" ..... 6

" ..... 7

" ..... 7

" ..... 8

" ..... 8

" ..... 10

" ..... 11

" ..... 11

Art. 14 - Termini di validita' della Concessione Edilizia

Annullamento e decadenza

.....11

Art. 15 - Deroghe

.....12

Art. 16 - Responsabilita'

.....12

CAPO IV - Autorizzazioni

Art. 17 - Attivita' soggette ad autorizzazione

.....13

Art. 18 -

.....13

Art. 19

.....13

Art. 20

.....13

Art. 21

.....14

Art. 22

.....14

Art. 23

.....15

Art. 24 - L'Autorizzazione ha carattere personale

.....15

Art. 25

.....15

Art. 26

.....16

CAPO V - Esecuzione e controllo delle opere

.....16

Art. 27 - Inizio dei lavori

.....17

Richiesta e consegna di punti fissi

Art. 28 - Controllo sull'esecuzione dei lavori  
e vigilanza delle costruzioni

.....17

Art. 29 - Ultimazione dei lavori

.....17

Dichiarazione di abitabilita'



**TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**

**CAPO UNICO - Criteri per la determinazione di indici e parametri**

Art. 30 - Indici e parametri  
Destinazioni di zona

Art. 31 - Definizioni degli indici e dei parametri

**TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

**CAPO I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano**

Art. 32 - Campionature

Art. 33 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Art. 34 - Aggetti e sporgenze

Art. 35 - Arredo urbano  
Numeri civici e targhe

**CAPO II - Norme igieniche**

Art. 36 - Spazi interni agli edifici

Art. 37 - Uso dei distacchi tra i fabbricati

Art. 38 - Convogliamento acque luride e acque bianche meteoriche

Art. 39 - Scale

Art. 40 - Forno, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Art. 41 - Piani interrati

Art. 42 - Piani terreni

.....18

.....19

.....19

.....19

.....19

.....24

.....24

.....24

.....24

.....25

.....26

.....28

.....28

.....28

.....29

.....29

.....29

.....30

Art. 43 - Piani sottotetto e soppalchi

▪ .....30

Art. 44 - Norme comuni a tutti i vani abitabili finestre, altezze, superfici

▪ .....31

Art. 45 - Fabbricati in zona rurale

▪ .....31

Art. 46 - Divieto di costruzione di stalle e fienili nel centro abitato  
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

▪ .....32

CAPO III - Norme relative alle aree scoperte

▪ .....33

Art. 47 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici

▪ .....34

Art. 48 - Depositi su aree scoperte

▪ .....34

CAPO IV - Norme di buona costruzione

▪ .....34

Art. 49 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

▪ .....35

Art. 50 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

▪ .....35

Art. 51 - Impianti termici

▪ .....35

CAPO V - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

▪ .....35

Art. 52 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

▪ .....37

Art. 53 - Rinvenimenti e scoperte

▪ .....37

Art. 54 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

▪ .....38

CAPO VI - Garanzia della pubblica incolumità

▪ .....38

Art. 55 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

▪ .....39

Art. 56 - Ponti e scale di servizio

▪ .....39

Art. 57 - Scarico dei materiali

▪ .....40



**Demolizioni**

**Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

**Art. 58 - Responsabilit  degli esecutori di opere**

**Art. 59 - Rimozione delle recinzioni**

**TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Art. 60 - Sanzioni**

**Art. 61 - Adeguamento al regolamento delle prescrizioni esistenti**

**Art. 62 - Disposizioni transitorie**

**TITOLO V - ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO**

**Art. 63**

.....40

.....41

.....41

.....42

.....42

.....42

.....42

.....44

.....44

COMUNE DI MURAVERA

(PROV. DI CA)

\*\*\*\*\*

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**

**Norme preliminari**

**Art. 1: Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle Cartografie e Norme costituenti lo strumento urbanistico.

**Art. 2: Richiamo a Disposizioni Generali di Legge.**

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla Legge speciale e dai Regolamenti Edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.



CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

**Art. 3: Attribuzioni della Commissione Edilizia.**

Le funzioni della Commissione Edilizia sono puramente consultive ed il suo compito consiste nel coadiuvare il Sindaco esprimendo pareri tecnico-amministrativi,

In particolare la Commissione Edilizia dà' parere al Sindaco:

- A) su tutte le questioni riguardanti lo sviluppo dei settori edilizio ed urbanistico nel territorio comunale;
- B) su tutti i progetti delle opere soggette a Concessione Edilizia di cui all'art. 6;
- C) su progetti di massima presentati per un "preventivo parere di massima" o su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- D) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- E) sull'interpretazione del Regolamento Edilizio, sull'eventuale sua modifica e sul suo adeguamento alle vigenti Leggi Urbanistiche, Sanitarie, ecc.;
- F) sui Piani Regolatori Generali e sui Piani Particolareggiati;
- G) sulle lottizzazioni da convenzionare dei terreni destinati all'edificazione privata;
- H) sui Piani Urbanistici redatti d'autorità da parte dell'Amministrazione Comunale;
- I) sui cambiamenti di destinazione d'uso dei tipi edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico vigente;
- L) sui depositi su aree scoperte;

M) sull'occupazione permanente di suolo pubblico ;

Alla Commissione Edilizia sono anche attribuiti "poteri d'iniziativa" per i quali la stessa potrà fare alla Pubblica Amministrazione tutte quelle proposte ritenute convenienti nell'interesse dell'estetica, del pubblico decoro, dell'igiene e di tutte quelle attività comprese nei settori di sviluppo dell'edilizia e dell'urbanistica.

Il parere che la Commissione Edilizia è tenuto ad esprimere sui problemi sottoposti al suo esame è un atto parzialmente discrezionale, interno, obbligatorio, ma non vincolante e deve abbracciare ogni aspetto del problema sotto il profilo estetico (in relazione all'architettura vera e propria, al paesaggio in generale e all'ambiente generale di contorno); sotto il profilo statico per la tutela della pubblica incolumità; sotto quello igienico-sanitario secondo le norme prescritte dalle Norme Sanitarie e dal Regolamento Edilizio e sotto il profilo della rispondenza ai tipi edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico vigente, dai Piani Particolareggiati e dalle lottizzazioni convenzionate.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere, per una migliore comprensione dei problemi ad essa sottoposti, chiarimenti, nuovi documenti, fotografie, modellini e fotomontaggi per l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale.

La Commissione Edilizia potrà ascoltare di persona il Richiedente, il Progettista o altra persona che abbia compiuto sopralluoghi nel posto dove si intende edificare come, ad esempio, il Funzionario comunale appositamente incaricato.

Il parere della Commissione Edilizia può essere di approvazione, di approvazione condizionata, di reiezione e negativo.

Nel primo caso si ha l'approvazione pura e semplice del progetto sottoposto all'esame; nel secondo l'approvazione è condizionata a modifiche del progetto o a particolari modalità di esecuzione dello stesso; nel terzo caso potrà enunciare i criteri di revisione ai quali dovrà attenersi il Progettista prima di rappresentare l'opera al parere definitivo della Commissione Edilizia; nel quarto caso esprime parere contrario alla concessione della licenza.



ART. 4  
COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta:

1) Membri elettivi con diritto di voto:

a) Un Ingegnere esperto in edilizia e urbanistica nominato dalla Giunta comunale con funzioni di presidente della Commissione edilizia, scelto nell'ambito dei tecnici di cui al punto 2 lett. d);

1 bis) Membri di diritto senza diritto di voto:

b) Il tecnico comunale VIII q. f. Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In sua assenza partecipa il tecnico comunale VII q. f.. In caso di assenza di entrambi partecipa il tecnico comunale con maggiore anzianità di servizio, di qualifica non inferiore alla VI, appartenente al Settore urbanistico;

2) Membri elettivi con diritto di voto:

c) Un laureato esperto in materia urbanistica ed edilizia ( architetto ) estraneo all'Amministrazione Comunale, iscritto all'ordine degli architetti e con curriculum vitae in materia urbanistica e di edilizia, nominato dalla Giunta Comunale;

d) Due laureati ( Ingegneri civili ) estranei all'Amministrazione comunale, nominati dalla Giunta comunale, esperti in edilizia e urbanistica, iscritti all'Ordine degli Ingegneri, in possesso di curriculum vitae in materia di urbanistica e edilizia;

e) Due geometri nominati dalla Giunta comunale, estranei all'Amministrazione Comunale esperti nel campo dell'edilizia, iscritti all'Albo professionale dei Geometri con curriculum professionale in materia edilizia, di cui uno designato dalla minoranza;

f) Un Geologo, iscritto all'Albo professionale, estraneo all'Amministrazione Comunale nominato dalla Giunta Comunale, per l'esame di piani urbanistici, varianti al piano urbanistico, lottizzazioni e studi attuativi e loro varianti;

g) Un laureato in Agraria, iscritto all'Albo professionale, estraneo all'Amministrazione Comunale nominato dalla Giunta Comunale, per gli esami di piani urbanistici, varianti al piano urbanistico, lottizzazioni e studi attuativi e loro varianti, di progetti aziendali, agrari, forestali e zootecnici;

h) Un Perito Industriale, iscritto all'Albo, con curriculum nominato dalla giunta, per l'esame dei progetti relativamente all'impiantistica elettrica e alle norme di sicurezza;

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha l'obbligo di richiesta del parere al Responsabile del Servizio Sanitario della U. S. L. del Comune su ogni proposta.

Il Geologo, il laureato in Agraria e il Perito Industriale concorrono a formare il numero legale soltanto quando presenti in Commissione per l'esame di piani, studi e progetti di loro distinta competenza.

Per la risoluzione di problemi specifici o di particolare importanza il Presidente della Commissione o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico possono invitare in Commissione, con

☉ b) Un esperto in materia di paesaggio, scelto dalla Giunta comunale fra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle amministrazioni pubbliche;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

mero voto consultivo, esperti nelle questioni da trattare, anche su proposta della commissione.

I componenti della Commissione edilizia durano in carica di norma due anni, e comunque non oltre la durata dell'Amm.ne che li ha nominati; decadono dalla nomina se non intervengono a tre sedute consecutive senza giustificato motivo e, in tal caso devono essere sostituiti.

Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito; il sostituto resta in carica sino al completamento del biennio per il quale è stato nominato il Commissario precedente.

I commissari non possono fare parte della commissione edilizia per più di due volte di seguito.-

§§§§

L'atto approvato è sottoscritto:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Art. 51 Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia e' convocata dal Sindaco ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Sindaco lo creda necessario.

Per la validita' delle deliberazioni e' necessaria la presenza di meta' dei membri componenti piu' uno.

Le deliberazioni vengono prese a maggioranza di voti.

E' sempre necessaria la presenza del Presidente.

La votazione puo' essere palese o segreta.

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia devono essere iscritti in apposito registro a cura del Segretario e firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti presenti.-

Del parere della Commissione Edilizia il Segretario riferira' sommariamente sull'incartamento relativo alla domanda presentata ed apporra' sul relativo progetto le decisioni prese con la vidimazione del Sindaco o di un membro della Commissione Edilizia delegato dal Sindaco.

Quando la Commissione Edilizia abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso.

La Commissione Edilizia puo' decidere di ascoltare l'interessato prima dell'esame, affinche' il progetto sia esaurientemente illustrato.

## CAPO III

(Modificato Artt. 6-7-8-10-11-11/bis con  
C.C. N. 120 del 24/11/1992).

## CONCESSIONE EDILIZIA

(NUOVO TESTO ART. 6)

## ART. 6

## Opere soggette a Concessione Edilizia.

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a concessione da parte del Sindaco che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

\* \* \*

(NUOVO TESTO ART. 7)

## ART. 7

Lavori eseguibili con Autorizzazione Edilizia e senza parere della Commissione Edilizia Comunale, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1- Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n° 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale, ovvero nel caso in cui vi siano modifiche ai prospetti o alla sagoma dell'edificio.

2- Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti nei Piani di Lottizzazione o in contrasto con la normativa comunale.

3- Con Autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla



8.  
corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

4- Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi del successivo Art. 8.

#### OPERE DI MODESTA ENTITA'

1- Sono soggette ad Autorizzazione del Sindaco le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

2- Sono altresì soggette ad Autorizzazione le recinzioni di terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i rientri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.

3- 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.

4- Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta 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 o della Legge 29/06/1939, n° 1497.

5- 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. 8

Opere interne

1- Non sono soggette a concessione, nè ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arre<sup>do</sup> di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

2- Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano 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 nelle Zone Territoriali Omogenee classificate "A" dal Decreto Assessoriale "Floris" e comunque rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

3- Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare 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 delle prescrizioni di cui al comma precedente.

4- Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila a lire un milione.

\* \* \*

./.



**Art. 9: Domande di Concessione.**

La domanda di Concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 6, redatta su apposito modulo bollato o in carta da bollo e firmata dal Proprietario o 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 le altre vigenti in materia;

B) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del Proprietario;

C) dati anagrafici e Codice Fiscale del Proprietario, del Progettista e del Direttore dei Lavori;

D) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori con indicazione dell'Albo professionale cui risulta iscritto, del Costuttore e dell'Assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione;

E) l'eventuale designazione, da parte del Proprietario, della Persona od Ente al quale dovrà essere intestata la Concessione Edilizia.

(Nuovo testo art. 10)

ART. 10. - Documentazione a corredo delle domande.  
Progetto ed allegati.

A- DOMANDA DI CONCESSIONE AD EDIFICARE

In competente bollo, da redigere su appositi moduli da acquistare presso il Comune, compilata in ogni sua parte e contenente, comunque, i seguenti elementi essenziali:

- Dati anagrafici e codice fiscale del Proprietario e del Progettista.
- Firma del Proprietario e del Progettista, con indicazione, per quest'ultimo, dell'Albo Professionale di appartenenza cui risulta iscritto.
- Oggetto e ubicazione dei lavori, nonché individuazione della Zona Urbanistica del P.R.G. in cui ricadono gli stessi.

B- DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso del titolo a richiedere la concessione, contenente gli estremi catastali e la superficie del lotto.

C- ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Non è richiesto nessun elaborato.

2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- a) Relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- b) Computo metrico estimativo delle opere oggetto dell'intervento.



### 3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

- a) Planimetria generale in scala 1:2000 intesa ad individuare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano;
- b) Rilievo dello stato di fatto, con indicazione delle eventuali sovrastrutture.
- c) Dovrà comprendere: piante, prospetti esterni ed eventualmente interni, due sezioni verticali in scala 1:50, relativi a tutti i piani, anche non abitabili, della copertura e volumi tecnici.
- c) Ampio repertorio di ogni elemento storicamente ed artisticamente significativo di spazi interni ed esterni (Allegati grafici in scala 1:20).
- d) Completa documentazione fotografica.
- e) Documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso dei fabbricati.
- f) Relazione storico-tecnica-descrittiva dell'intervento.
- g) Computo metrico estimativo delle opere oggetto dell'intervento.

### 4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - DI VARIANTE O AMPLIAMENTO.

- Gli elaborati sono gli stessi richiesti per le nuove costruzioni con l'obbligo, in ordine:
- della restituzione grafica dello stato di fatto in scala 1:100 o di progetto precedentemente approvato.

### 5 - INTERVENTI PER NUOVE COSTRUZIONI

- a) Copia stralcio della tavola di P.R.G./o della tavola di Piano Particolareggiato/o della tavola di Piano di Zona /o di Piano di Lottizzazione; con evidenziazione dell'area di intervento (Vedi NOTA 1).

NOTA 1)- Zone "E", cartografia in scala 1:25000

b) Planimetria catastale.

c) Planimetria scala 1:200 con indicazione dell'eventuale edificazione esistente nel lotto interessato dall'intervento ed in quelli adiacenti, quotata, con indicata la distanza tra gli edifici, la distanza dai confini, corredata dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, di P.R.G. e di Regolamento, ecc..

d) Restituzione grafica del rilievo morfologico del lotto con curve di livello (equidistanza massima m. 1).

e) Progetto quotato in scala minima 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti, sezioni quotate verticali significative di cui una passante per il vano scala e per la linea di massima pendenza, con indicazione della superficie dei vani e destinazione d'uso (Per i locali igienici indicare il posizionamento ed ingombri degli elementi igienico-sanitari ed eventuale areazione forzata nel caso di locale non areato direttamente) con indicate le quote degli infissi interni ed esterni.

Sulla pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto devono essere indicati, oltre alle quote di sistemazione del terreno e la distanza del fabbricato dai confini, quanto appresso specificato:

- 1- Ubicazione e larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sui marciapiedi, compresi quelli eventualmente esistenti per gli immobili confinanti.
- 2- Il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita, ed eventuali rampe (Vedi Punto precedente).
- 3- Dimostrazione delle superfici da destinare a parcheggio (Dedotte le superfici cui al presente Punto).

./.



4) Sistemazione, utilizzazione ed arredo degli spazi scoperti.

5) Schema degli impianti tecnici con l'indicazione delle posizioni di prelievo e immissione nelle reti esistenti.

f) La documentazione prevista dalle vigenti norme igieniche sanitarie per lo smaltimento delle acque luride qualora non vi sia possibilità di innesto in rete.

g) Dimostrazione grafica, sulle piante quotate di progetto, all'ottemperanza dei disposti dalla vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche per i portatori di handicap fisici.

h) Relazione tecnica descrittiva delle opere da realizzarsi.

#### 6 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE (TOTALE O PARZIALE)

a) Stralcio strumento urbanistico (Vedi.5a)

b) Stato di fatto in scala 1:100 - planimetrie e sezione e/o planimetria catastale e/o progetto approvato (In quest'ultimo caso alle gare copia concessione, licenza o condono) con indicate in giallo le porzioni da demolirsi.

c) Documentazione fotografica.

d) Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza.

e) Relazione tecnica circa le modalità di esecuzione della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori.

f) Indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di concessione per nuove costruzioni sulla medesima area.

./.

-9-

## 7) - INTERVENTI PER AREE VERDI PRIVATE

- a) Planimetrie in scala 1:500 che consentano di visualizzare la collocazione delle aree verdi private nel contesto delle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti.
- b) Planimetrie e sezioni in scala 1:200 con indicazione delle essenze che saranno usate o altri elementi significativi del progetto.
- c) Relazione tecnico-botanica.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTI

(Oltre quelli di cui al Punto "A")

- a) Tabella parametrica a firma del Professionista incaricato e del Proprietario.
- b) Computo metrico estimativo (ove necessario).
- c) Nulla-osta VV.F. (ove necessario)
- d) Comunicazione di accettazione di Direzione Lavori da parte del professionista abilitato.
- e) PROGETTO e dimensionamento impianto elettrico, termico, ecc..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

NOTA: 1) I progetti, in triplice copia, dovranno essere firmati dal richiedente-proprietario e da un professionista abilitato iscritto al rispettivo Albo professionale.

A richiesta dell'Ufficio Tecnico

NOTA: 2) Il progettista dovrà sottoscrivere dichiarazione con valore legale, di esatta corrispondenza delle misurazioni dei terreni e dei rilievi presentati con lo stato di fatto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(Nuovo testo modificato dell'art. 11)

ART. 11 - Concessione Edilizia.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta, entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, dall'Ufficio Tecnico Comunale o da Tecnico libero professionista allo scopo convenzionato.

L'istruttoria consiste nell'esame della pratica al fine di verificare se la stessa è corredata da tutti i documenti ed elaborati previsti dall'art. 9 e dall'art. 10 del Regolamento Edilizio, la rispondenza di questi alle norme del Regolamento stesso e degli strumenti urbanistici vigenti.

L'Ufficio Istruttore, qualora verificasse carenze nella documentazione presentata o riscontrasse negli elaborati progettuali contrasti con la normativa urbanistica ed edilizia vigente, sospenderà l'esame della pratica informandone tempestivamente il titolare dell'istanza sugli esiti negativi dell'istruttoria.

Completato con esito favorevole l'esame, la pratica sarà trasmessa alla Commissione Edilizia accompagnata dalle osservazioni e dai rilievi che l'Ufficio Istruttore riterrà opportuno segnalare.

Il Funzionario addetto all'istruttoria potrà convocare sia il proprietario che il progettista per chiarimenti, sopralluoghi o quant'altro riterrà necessario per una migliore definizione dell'istruttoria stessa.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato entro 60 giorni dalla data di consegna e motivando l'eventuale diniego.

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

./.. (Segue)



Copia della Concessione Edilizia sarà resa pubblica secondo le disposizioni vigenti in materia e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici Comunali.

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

ART. 11/Bis

Il Sindaco o l'Assessore Delegato può inserire, con priorità all'ordine del giorno della Commissione Edilizia, progetti riguardanti il Comune, Enti Pubblici, e di privati a condizione che essi rivestano carattere d'urgenza o siano di interesse collettivo dal punto di vista socio-economico.

Il riesame delle pratiche precedentemente esaminate e sospese non devono seguire l'ordine cronologico.

**Art. 12! Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie.**

Non potrà essere rilasciata la Concessione Edilizia in aree non dotate di urbanizzazione primaria così come previsto dall'Art.31 della L.U. -

Il Concessionario però può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità fissate dal Comune ed offrendo garanzia integrale per le opere da eseguire.

In questo caso dal contributo verrà scomputata la quota parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

**Art. 13! Validità della Concessione Edilizia.**

La Concessione Edilizia è sempre data al Proprietario o a chi abbia titolo per richiederla ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano la materia.

La Concessione è trasferibile ai successori o aventi causa, in caso di trasferimento della proprietà dovrà essere richiesta la voltura della Concessione.

**Art. 14! Termini di validità della Concessione Edilizia. Annullamento e decadenza.**

Il termine per l'inizio dei lavori è di anni uno dalla data del rilascio della Concessione (art. 4 comma 4, L. n. 10/77), mentre il termine per l'ultimazione è fissato in anni tre a decorrere dalla data di inizio.

Prima della scadenza del termine suddetto, se richiesto, il Sindaco potrà concedere una proroga per l'ultimazione quando si siano verificati fatti estranei alla volontà del concessionario.



**La Concessione e' annullata:**

- 1) quando questa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto di inizio della costruzione;
- 2) quando venga accertato che la Concessione risulti in contrasto con nuove norme entrate in vigore prima dell'inizio dei lavori.-

**Art. 15: Deroghe.**

Nei casi e modi previsti dall'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1357, il Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale puo' concedere la Concessione Edilizia in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente Strumento Urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

**Non sono derogabili le norme relative alle destinazioni di zona.**

**Art. 16: Responsabilita'.**

Il Titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni inosservanza cosi' delle Norme Generali di Legge e di Regolamento come delle modalita' esecutive prescritte nella Concessione.

## CAPO IV

## AUTORIZZAZIONI

**Art. 17: Attività soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti Autorità, secondo l'art. 28 della Legge Urbanistica e le altre disposizioni Regionali;

2) le coltivazioni a cielo aperto di cave e miniere;

3) le occupazioni di suolo pubblico ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, i depositi su aree scoperte e le costruzioni precarie.

**Art. 18:** Ferme restando le norme e prescrizioni stabilite dalla legislazione vigente in materia e le competenze degli organi Statali e Regionali, l'esercizio delle attività estrattive a cielo aperto riguardanti le sostanze appartenenti alla prima e seconda categoria di cui all'art. 2 della Legge Mineraria (R.D. 29.7.1927, n. 1443), nonché in generale l'estrazione di sabbia e ghiaia, ove consentita dalle disposizioni vigenti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

L'autorizzazione è rilasciata a chi possiede titolo giuridico alla coltivazione del giacimento.

**Art. 19:** È fatta salva la specifica disciplina dettata da leggi Statali e Regionali per le zone soggette a tutela (artistico-storica, archeologica, delle bellezze naturali, idrogeologica, ecc.) e per quelle appartenenti al Demanio Statale e Regionale.

Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a Concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28.1.1977, n. 10.



Art. 20: Chiunque intenda intraprendere la coltivazione di una miniera o cava a cielo aperto deve presentare domanda al Sindaco.

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati:

A) idonea documentazione attestante il titolo da cui risulta il diritto del Richiedente alla coltivazione del giacimento;

B) una planimetria generale in scala adeguata contenente l'indicazione dell'area interessata alla coltivazione;

C) una relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche del luogo di intervento, corredata da planimetrie quotate in scala opportuna, da documentazione fotografica e da ogni altro elemento atto ad illustrare lo stato del luogo prima della coltivazione;

D) un piano di sistemazione ambientale, da attuare in via normale parallelamente ai lavori di estrazione, che preveda il modellamento del terreno, la ricostruzione del manto vegetale, la piantumazione e la regolarizzazione del deflusso delle acque od ogni altra opportuna sistemazione ambientale adeguata alle caratteristiche della zona; tale piano dovrà essere corredato da planimetrie e sezioni quotate e da ogni altro elemento utile ad individuare nelle linee essenziali l'aspetto che il luogo verterà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione nonché della stima dei lavori di sistemazione.

Alla domanda deve essere altresì allegato un piano di estrazione articolato per lotti, con l'indicazione dei tipi di materiali da estrarre, del loro presumibile volume complessivo e delle eventuali cautele necessarie sotto il profilo igienico sanitario in quanto richieste dalla natura del materiale da estrarre, corredato da elaborati grafici illustranti le progressive fasi di escavazione, oltre al nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica competente che attesti la conformità dei criteri di tutela del patrimonio archeologico.

L'Amministrazione Comunale provvede in merito alle domande di autorizzazione entro sessanta giorni dalla sua presentazione.

Art. 21: L'autorizzazione di cui al precedente art. 18 è subordinata all'assunzione, da parte del Richiedente, di formale impegno, mediante atto d'obbligo unilaterale, all'attuazione del piano di

sistemazione ambientale di cui alla lettera D) dell'art. 20, con precisazione di tempi e modalità di esecuzione ed alla prestazione di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti, commisurata al costo di realizzazione del piano di sistemazione ambientale.

Art. 22: Chiunque intraprenda la coltivazione di una cava o miniera a cielo aperto senza la preventiva autorizzazione comunale deve, previa diffida, ripristinare i luoghi e corrispondere a titolo di sanzione una somma pari al costo di ripristino.

In caso di inottemperanza, il Comune provvede direttamente al ripristino o alla sistemazione e le sanzioni sono raddoppiate.

La sanzione è comminata con provvedimento del Sindaco, su conforme parere del Consiglio Comunale, reso mediante deliberazione formale.

Art. 23: Per le coltivazioni in atto, l'Imprenditore, entro sei mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme sull'attività estrattiva, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 20, corredata della documentazione indicata nello stesso art. 20 per quanto è consentito dalla situazione di fatto esistente e comunque corredata di un piano di sistemazione ambientale rivolto anche a tutte le aree che hanno costituito oggetto dell'attività di cava fino alla data di richiesta della autorizzazione medesima.

Entro due mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme, il Sindaco notifica agli Imprenditori esercenti attività dell'art. 18 un invito a provvedere alla presentazione della domanda di cui al precedente comma.

In caso di mancata presentazione della domanda di cui sopra, l'attività estrattiva deve cessare.

Ove l'attività prosegua senza che si faccia luogo alla presentazione della domanda di autorizzazione, troveranno applicazione le sanzioni previste al precedente art. 22.

Art. 24: L'autorizzazione ha carattere personale.



Nel caso di trasferimento del diritto alla coltivazione del giacimento, l'avente causa otterra' dal Comune, dietro presentazione di domanda, di subentrare nella titolarita' dell'autorizzazione.

Il subentrante e' comunque soggetto, dal momento del trasferimento dell'autorizzazione, a tutti gli obblighi previsti dal provvedimento originario.

Art. 25: Ferme restando le competenze del Corpo delle Miniere in materia di polizia mineraria e degli altri organi Statali e Regionali preposti al governo del demanio Statale e Regionale ovvero alla tutela delle cose di interesse artistico-storico, archeologico, idrogeologico, delle bellezze naturali, ecc., il Comune vigila sulle cave e miniere a cielo aperto e cura in modo particolare che la relativa coltivazione avvenga conformemente alle disposizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione.

Art. 26: Il mancato inizio dell'attivita' estrattiva entro dodici mesi dal rilascio dell'autorizzazione comporta la decadenza della autorizzazione medesima.

## CAPO V

## ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

**Art. 27: Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi.**

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

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

**Art. 28: Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nella Concessione Edilizia, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la stessa, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi Funzionari ed Agenti.

A tal uopo la Concessione, 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 48 ore successive al Sindaco, il quale, se necessario, disporrà i provvedimenti 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 del Concessionario.



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

**Art. 29: Ultimazione dei lavori. Dichiarazione di abitabilità'.**

**Il Proprietario dovrà inoltrare, su apposito modulo, al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del certificato di abitabilità' o di agibilità'.**

**Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro 60 (sessanta) giorni dalla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al Proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.**

**Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle Leggi Sanitarie e nella Concessione Edilizia, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità' o di agibilità'.**

## TITOLO II

## DISCIPLINA URBANISTICA

## CAPO UNICO

## Criteri per la determinazione di indici e parametri

## Art. 30: Indici e parametri - Destinazioni di zona.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo Strumento Urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona e' regolata dagli indici e dai parametri definiti dalle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico vigente.

## Art. 31 : Definizioni degli indici e dei parametri.

1 - Indice di fabbricabilita' territoriale: E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello Strumento Urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata nell'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilita' e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali;

2 - Zona: E' una porzione del territorio comunale che ha determinata destinazione per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia;

3 - Destinazione d'uso: Per ogni zona sono definite nello Strumento Urbanistico, una o piu' destinazioni d'usi specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse



possono essere consentite anche altre destinazioni, oltre quella principale qualificante;

4 - Indice di fabbricabilità fondiaria: E' il rapporto (mc/mq) fra il volume costruibile e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili);

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

6 - Indice di copertura: E' il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline, fino ad un massimo di m. 1,20 di sporgenza. Nella copertura sono comprese le scale esterne di collegamento fra i vari piani dell'edificio.-

7 - L'altezza dei fabbricati: e' definita dalle norme di zona individuate dal dal Piano Regolatore. Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affaccianti su via o suolo pubblico.

Per l'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 (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.) e la linea di estradosso del solaio di copertura in corrispondenza del piano di prospetto e lo spigolo superiore (parapetto pieno) della costruzione in caso di copertura a terrazza. Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35%, per l'altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di estradosso suddetta maggiorata della differenza fra la stessa linea e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.-

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non sono orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita.- La media delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento

urbanistico per la zona.-

Se la costruzione e "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte puo' essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreche' questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondita' degli stessi non sia inferiore a 5 m. -

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3 ed in riporto i m 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.-

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.-

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

Per gli edifici in angolo fra le strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza puo' concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m. 12,00;

8) - Distanze fra gli edifici e dai confini: Verranno determinate con criteri che si applicano per le distanze previste dal Codice Civile.

Le norme relative alle distanze fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine sulle quali possono affacciarsi solo vani di servizio, non abitabili, come bagni, servizi, disimpegni;

9) - Accessori: Sono locali per lo piu' ad un solo piano, adibito al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sara' conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile;

10) - Lunghezza massima dei prospetti: E' la piu' lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea;



11) - Spazi interni agli edifici: Si intendono 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 e' superiore alla misura minima stabilita dal Decreto P.G.R. 20/12/1983 N.2266/U,-

B) Patio: Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a piu' piani, con normali minime non inferiori a m. 8,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

C) Cortile: Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra e' uguale a m. 8,00 e la superficie del pavimento uguale a  $\frac{1}{6}$  di quella delle pareti che la circondano;

D) Chiostrina: Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m. 3,00; in essa possono affacciarsi soltanto bagni, disimpegni e servizi;

12 - Indice di piantumazione: Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro, per le singole zone, o per ogni lotto edificabile;

13 - Larghezza stradale: Per la larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonche' di quella delle eventuali aiuole spartitraffico;

14 - Lavori iniziati: I lavori si intendono iniziati quando risultano intrapresi i lavori di scavo, di sbancamento o di fondazione;

15 - Lavori ultimati: I lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il certificato di agibilita' o abitabilita' a norma degli artt. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanatorie (R.D. 27.7.34, n. 1265);

16 - Volume costruibile: E' il volume che si puo' costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilita' fondiario ammesso nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.

Il volume e' computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di sistemazione a monte sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non maggiore del 35%.(Vedere schemi allegati).-

I vani seminterrati solo per la parte sottostante la quota di sistemazione a monte, non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, deposito, locali di servizio in genere.

Se si hanno due piani sotto il piano di sistemazione a monte entrano nel computo dei volumi i vani che si affaccino sulla parte libera a valle, posti al primo piano superiore.

Si definisce seminterrato la parte di scantinato che sta' al disotto del piano di sistemazione esterna almeno per tre lati nel caso di edifici isolati, su due lati per case terminali di una schiera e sul lato a monte per le case interne alla schiera.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti su piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalita' precedenti va aggiunto il volume reale previsto sopra dell'ultimo solaio (attico).-

Si escludono dal volume le parti aperte dell'edificio, come verande (anche con un solo lato aperto, ma con profondita' non superiore a 4 m.), porticati, piani terreni a pilotis, nonche' logge cioe' costruzioni di servizio a piano terreno con almeno un lato aperto e profondita' non maggiore di m. 4,-



## TITOLO III

## DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

## CAPO I

## ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

## Art. 32: Campionature.

E' facolta' dell'Amministrazione richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesaggistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

## Art. 33: Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad essi 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, e' vietato sistemare tubi di scarico, canne di

ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armoniosamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

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

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

#### Art. 34: Aggetti e sporgenze.

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

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

B) porte, persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada e' fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne e' priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non puo' essere ad altezza inferiore a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto; qualora ci fosse il marciapiede l'altezza non puo' essere inferiore a m. 3,-

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

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

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 m. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00 e la misura frontale totale di essi non superare 1/3 della lunghezza della facciata; l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

**Art. 35: Arredo urbano - Numeri civici e targhe.**

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato, 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 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 richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

Agli edifici e' imposta la servitu' 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 dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe, sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi piu' antenne radio o televisive, il Sindaco ha facolta' di prescrivere una unica antenna centralizzata.

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

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

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

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

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



**NORME IGIENICHE**

**Art. 36: Spazi interni agli edifici.**

Negli spazi interni definiti dall'art. 31 al numero 11 come "cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.-

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

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa di uso pubblico in cortile e' consentito ove intervenga il nulla osta dell'Autorita' 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. 31/11 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne' sporgenze, ne' rientranze. Tutti gli spazi interni 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 opportune pendenze e fognoli sifonati.

**Art. 37: Uso dei distacchi tra fabbricati.**

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

**Art. 38: Convogliamento acque luride e acque bianche meteoriche.-**

Non e' consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di 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 difficolta' di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.-

Lo smaltimento delle acque bianche meteoriche dovra' essere previsto con apposita rete separata e dovra' confluire, la' dove esiste, nella rete comunale per le acque bianche.- E' vietato lo scarico delle acque bianche nella rete comunale delle acque luride.-

**Art. 39: Scale.**

Ogni rampa di scala dovra' avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

All'ambiente delle scale deve essere assicurata la ventilazione all'esterno, mentre non e' richiesta l'illuminazione diretta solo se si tratta di scala al servizio di una sola abitazione.

Non rientrano in questa norma le scale per collegamento di ambienti di servizio, terrazze, soppalchi etc. -

**Art. 40: Forno, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.**

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco e' indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilita' o di agibilita' di cui all'art. 29 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, ma in base alle disposizioni previste dalle Leggi vigenti, salvo che con funzionamento completamente elettrico.



Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

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 di sopra del tetto o terrazza. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. 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, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

#### Art. 41: 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 in materia. 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'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### Art. 42: Piani terreni.

I piani terreni, se adibiti a vani abitabili e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 20 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 utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere

altezza utile netta non inferiore a m. 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola o due vetture o a deposito possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

#### Art. 43: Piani sottotetto e soppalchi.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile e' di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20 e se l'isolamento delle coperture e' realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Sono ammessi soppalchi o manufatti fissi o mobili tendenti a scomporre gli spazi immediatamente sottostanti purché il piano superiore del soppalco, se di calpestio, rispetti per l'altezza le norme precedenti, applicate al vano netto da esso inferiormente delimitato. Per la zona sottostante al soppalco potranno essere consentite altezze minori a m. 2,70 purché mai inferiori a m. 2,40 e purché il vano abbia continuità spaziale con il resto dell'ambiente onde consentire il rispetto delle norme igieniche per l'aerazione ed illuminazione.

#### Art. 44: Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici.

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

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi o disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi. La superficie minima delle camere da letto e' di mq. 9,00 per una persona e mq. 14,00 per due persone.

Il soggiorno non potrà avere superficie inferiore a mq. 14,00. La comunicazione tra gli ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.



Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta.

La camera da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanico.

Nelle stanze da bagno sfordite di apertura all'esterno e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Almeno una stanza da bagno dovra' essere fornita oltre che del vaso e lavabo, del bidet e della vasca da bagno o doccia.

Sono consentiti monovani di superficie non inferiore a mq 28 per una persona e mq 38 per due persone, per i quali non occorre antibagno o altri disimpegni.

Art. 45: 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 leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche IMHOFF 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 e' comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per tali animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o delle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e' di m. 8,00. La dichiarazione di abitabilita' o di agibilita' puo' essere subordinata all'esercizio di eventuali migiorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Fuori del perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada.

Dette distanze vengono stabilite con Decreto del Ministero dei LL.PP. di concerto con i Ministri per i Trasporti e l'Interno, in rapporto alla natura delle strade ed alla classificazione delle stesse, escluse le strade vicinali e di bonifica.

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

**Art. 46: Divieto di costruzione di stalle e fienili nel centro abitato - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.**

E' fatto rigoroso divieto di costruire stalle, fienili, ricoveri di animali in genere entro il centro abitato.

Per sopperire alle esigenze del ricovero degli animali, l'Amministrazione mettera' a disposizione dei richiedenti le aree a tal fine vincolate.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale la quale puo' dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unita' di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.



CAPO III

**NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

**Art. 47: Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici.**

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

I Proprietari devono preventivamente presentare la domanda di Autorizzazione per soluzioni provvisorie e di Concessione per soluzioni definitive nei modi stabiliti dal presente Regolamento.-

Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto.

**Art. 48: Depositi su aree scoperte.**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. 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

ASTE  
GIUDIZIARIE® NORME DI BUONA COSTRUZIONEASTE  
GIUDIZIARIE®

**Art. 49: Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme del conglomerato cementizio (Legge N. 1086 del 5/11/71) nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Art. 50: Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione di ufficio a spese del Proprietario o dei Proprietari inadempienti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 ed acquisizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Art. 51: Impianti termici.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I Committenti di impianti termici che abbiano le caratteristiche previste dall'art. 13 del regolamento 28.11.1977 n. 373 sono obbligati a depositare presso il Comune il progetto relativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Inoltre prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata al Comune la documentazione necessaria per la pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



inerente l'isolamento termico ai sensi dell'art. 19 del Regolamento citato.



## CAPO V

## USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

**Art. 52: Occupazione temporanea 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 puo' accordare dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumita'.

Alle stesse condizioni puo' 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. 34.-

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 qualsiasi 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 e' subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avra' piena facolta' di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potra' 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 dovra', pero', rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il Concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, e' tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilita', tutte le necessarie cautele perche' il suolo non subisca danneggiamenti e perche' non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche valgono le norme dettate dal Regolamento Comunale.



**Art. 53: Rinvenimenti e scoperte.**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle Autorita' 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 tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorita'.

**Art. 54: Uso di scarichi e di acque pubbliche.**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi e' data indicazione nella concessione di cui all'art. 6/C.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavita' o 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 e canali pubblici nonche' deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## CAPO VI

## GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

**Art. 55: Segnalazione, recinzione e 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, l'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'Assistenza ai lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione 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'esecuzione 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 m. 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. 56: 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.

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 ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica.

**Art. 57: Scarico dei materiali - Demolizioni.**

**Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.**

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

Durante i lavori, specie se demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere 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 da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

#### Art. 58: Responsabilita' 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 responsabilita', tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potra' far controllare, da Funzionari e da Agenti, l'idoneita' dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilita' dei soggetti di cui al comma precedente.

#### Art. 59: 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 materiale, ponti e puntellature.

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



## TITOLO IV

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Art. 60: Sanzioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Sindaco o altro Pubblico Ufficiale qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dall'art. 17 della L. 28.1.1977 n. 10 hanno l'obbligo di farne denuncia alla Autorità Giudiziaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per le sanzioni amministrative si applicano le norme di cui al Capo I° della Legge N.47 del 28 febbraio 1985 integrate dalla Legge Regionale N.23 del 11 ottobre 1985,-

Ai fini della demolizione e' necessario il parere della Sezione Urbanistica Regionale fatta eccezione per i casi contemplati dall'art. 15 della L.R. 9.3.1976 n. 10.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Art. 61: Adeguamento al regolamento delle prescrizioni preesistenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita l'Autorità Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo, il pagamento dell'indennità spettante ai Proprietari.

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

## Art. 62: Disposizioni transitorie.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, 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 di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.



## TITOLO V

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTOASTE  
GIUDIZIARIE®

Art. 63: Il presente Regolamento munito del decreto di approvazione del P.G.R. Sardo, verra' pubblicato nell'Albo Pretorio Comunale per la durata di 15 giorni consecutivi ed entrera' in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

L'effettuato deposito e' reso noto al pubblico mediante manifesti murali ed inserzioni in almeno uno dei piu' diffusi quotidiani dell'isola.

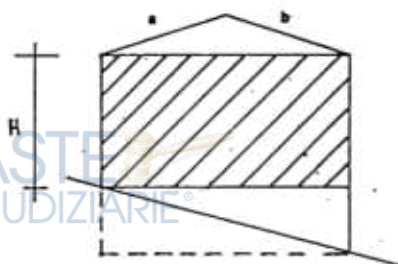
Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali, in materia di Urbanistica, Edilizia, Igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

Questo Regolamento , per quanto riguarda le Norme di Attuazione , fa riferimento al Piano di Fabbricazione ed al successivo Piano Regolatore Generale ; fa riferimento , inoltre , al Piano delle Coste ed al Piano Campeggistico,-

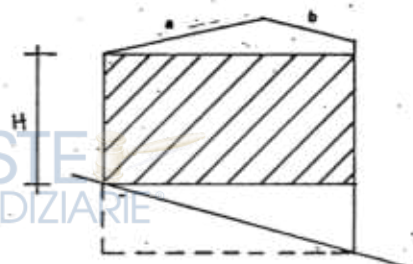
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

VOLUMI DEI SOTTOTETTI ED ALTEZZE DEGLI EDIFICI

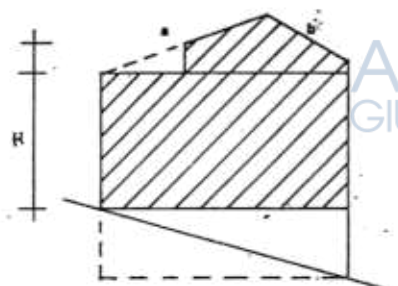
- il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio.
- le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.-



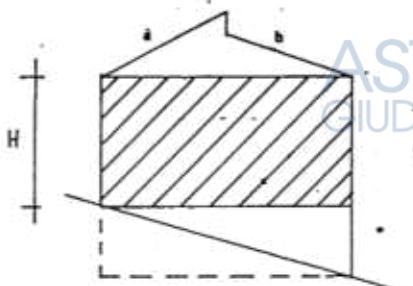
pendenza < 35%  
 $a = b$



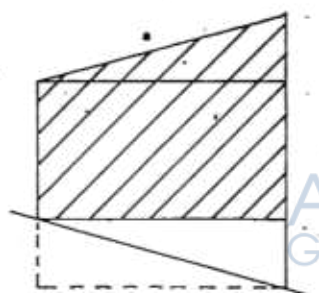
pendenza < 35%  
 $a \neq b; (a-b) < \frac{1}{5}$



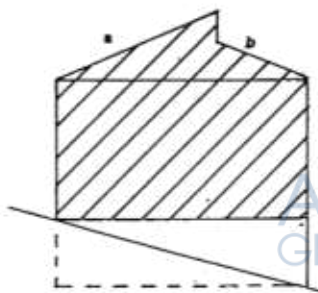
pendenza < 35%  
 $a \neq b; (a-b) < \frac{1}{5}a$



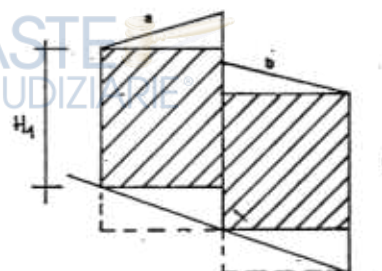
pendenza < 35%  
 $a = b; a \neq b; (a-b) < \frac{1}{5}a$



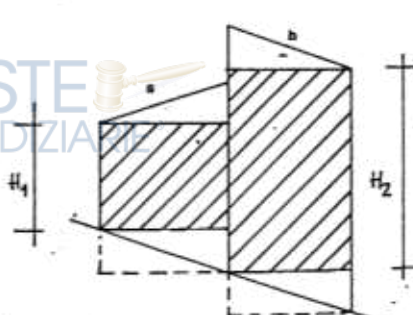
pendenza < 35%  
 $a \neq b; b = 0$



pendenza < 35%  
 $a = b; (a-b) > \frac{1}{5}a$



pendenza < 35%  
corpi sfalsati  
 $a \neq b; a = b$



pendenza < 35%  
corpi sfalsati  
 $a = b; a \neq b$



# ASTE GIUDIZIARIE® COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

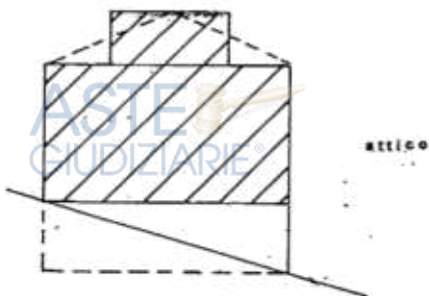
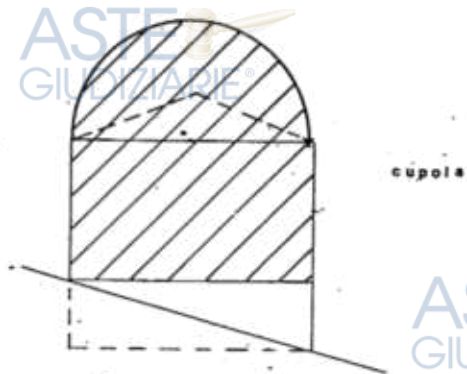
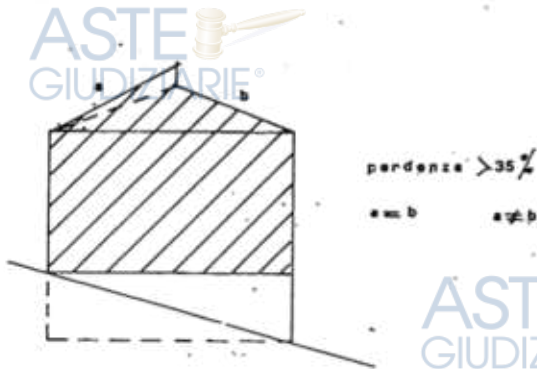
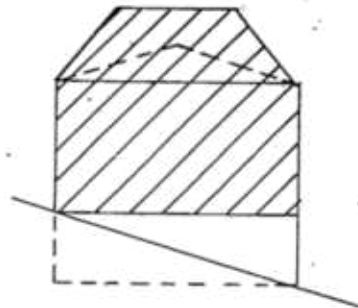
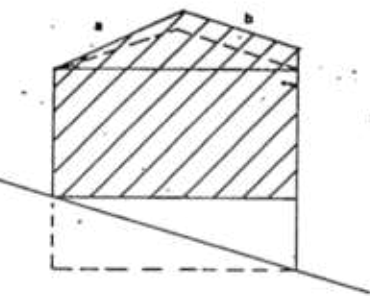
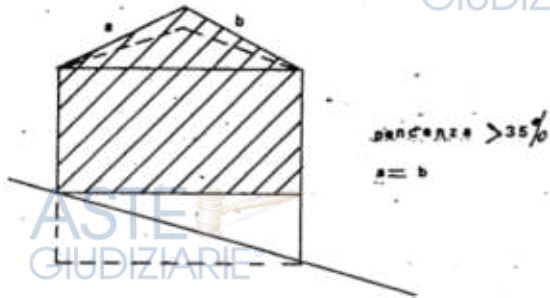
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

