



# REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Comune di Aglientu

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento edilizio

PROGETTO  
Nova Urbs

## Indice

<b>TITOLI I - Generalità.....</b>	<b>4</b>
ART. 1 APPLICABILITÀ E SCOPO.....	4
ART. 2 ABBREVIAZIONI.....	4
ART. 3 OSSERVANZA DELLE NORME E DELLA BUONA TECNICA.....	4
<b>TITOLO II – Procedure per l’attuazione degli interventi edilizi.....</b>	<b>5</b>
ART. 4 PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	5
ART. 5 RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	5
ART. 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.....	6
ART. 7 ATTO DI ASSERVIMENTO DELLE AREE DI PERTINENZA .....	6
ART. 8 VADEMECUM DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	6
ART. 9 PROGETTO ARCHITETTONICO .....	6
<b>TITOLO III – Modalità di presentazione dei piani di lottizzazione convenzionati ed altri piani attuativi .....</b>	<b>9</b>
ART. 10 PRESENTAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI .....	9
ART. 11 CONTENUTO DELLA CONVENZIONE .....	9
ART. 12 DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO.....	11
ART. 13 PIANI ATTUATIVI DIVERSI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO .....	12
<b>TITOLO IV – Commissione edilizia.....</b>	<b>13</b>
ART. 14 ISTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	13
ART. 15 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	13
ART. 16 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	13
<b>TITOLO V – Norme tecniche di progetto e costruttive.....</b>	<b>14</b>
ART. 17 CRITERI GENERALI DI PROGETTO DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	14
ART. 18 CRITERI GENERALI DI PROGETTO DEGLI EDIFICI.....	15
ART. 19 ALTEZZE E DISTACCHI DEI FABBRICATI – ALLINEAMENTI .....	16
ART. 20 AMPIEZZA E FORMAZIONE DELLE CHIOSTRINE .....	16
ART. 21 SPORGENZE SULLE VIE E SULLE PIAZZE .....	16
ART. 22 ASPETTO DEI FABBRICATI E DECORO DI SERVIZI ED IMPIANTI .....	17
ART. 23 RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE .....	17

ART. 24	PARETI ESTERNE.....	17
ART. 25	MATERIALI, INTONACI E FINITURE .....	17
ART. 26	CARATTERISTICHE DELLE RECINZIONI.....	18
ART. 27	SERRAMENTI .....	18
ART. 28	SISTEMA DI CANALIZZAZIONE DELLE ACQUE USATE.....	19
ART. 29	DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA NEGLI STABILI.....	19
ART. 30	COPERTURA DI AREE ESTERNE AI FABBRICATI.....	19
<b>TITOLO VI – Norme di sicurezza e vivibilità .....</b>		<b>20</b>
ART. 31	OCCUPAZIONE ED USO DEL SUOLO PUBBLICO .....	20
ART. 32	CHIOSCHI, PENSILINE ED EDICOLE .....	21
ART. 33	OPERE PRIVATE DA ESPOSIZIONE.....	21
ART. 34	RECINZIONI DEI CANTIERI.....	22
ART. 35	PONTI, CAVALLETTI, SCALE DI SERVIZIO ED INCASTELLATURE.....	22
ART. 36	SCARICO DEI MATERIALI – NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	23
ART. 37	USO DI ACQUE E FOSSI PUBBLICI.....	23
ART. 38	RINVENIMENTI E SCOPERTE .....	24
ART. 39	APPOSIZIONE DI TARGHE PER DENOMINAZIONI STRADALI .....	24
ART. 40	APPOSIZIONE DI TARGHE PER NUMERI CIVICI.....	24
ART. 41	SEGNALETICA ED IMPIANTI PUBBLICI.....	25
ART. 42	QUADRI PER PUBBLICHE AFFISSIONI .....	25
<b>TITOLO VII – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia .....</b>		<b>26</b>
ART. 43	ATTIVITÀ DI VIGILANZA .....	26
ART. 44	COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DI OPERE CHE NECESSITANO DI TITOLO ABILITATIVO .	26
ART. 45	CARTELLO LAVORI.....	27
ART. 46	ACCESSO AL CANTIERE E CONTROLLO DEI LAVORI.....	27
ART. 47	DOCUMENTAZIONE DI CANTIERE.....	27
ART. 48	COMUNICAZIONE E CERTIFICAZIONE DI FINE LAVORI.....	28

## TITOLI I - Generalità

### Art. 1 Applicabilità e scopo

1. Il presente regolamento edilizio si applica all'intero territorio del Comune di Aglientu.
2. Il presente regolamento edilizio:
  - a. disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
  - b. istituisce la commissione edilizia fissandone le attribuzioni e le modalità di funzionamento.

### Art. 2 Abbreviazioni

1. Le abbreviazioni di seguito elencate sono utilizzate nel presente regolamento edilizio.
  - PUC  
Piano Urbanistico Comunale del Comune di Aglientu
  - NTA  
Norme Tecniche di Attuazione

### Art. 3 Osservanza delle norme e della buona tecnica

1. Tutte le opere di trasformazione del territorio e gli interventi edilizi devono essere conformi alle vigenti disposizioni di legge applicabili, agli strumenti urbanistici vigenti, al presente regolamento ed alla buona tecnica.

## TITOLO II – Procedure per l'attuazione degli interventi edilizi

### Art. 4 Procedure amministrative per l'attuazione degli interventi edilizi

1. La procedura amministrativa da seguire per l'attuazione degli interventi edilizi è stabilita dalle leggi vigenti al momento dell'attuazione stessa.

### Art. 5 Richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività

1. La legge stabilisce quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività (brevemente titolo abilitativo).
2. Nella richiesta di permesso di costruire o nella denuncia di inizio di attività di interventi edilizi, da inoltrare al Comune secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti al momento dell'inoltro stesso, si avrà cura di precisare:
  - a. gli immobili cui ci si riferisce;
  - b. la proprietà degli immobili;
  - c. il tipo di titolo abilitativo;
  - d. l'intestatario del titolo abilitativo e, se diverso dal proprietario, con quale diritto agisce;
  - e. gli interventi da eseguire;
  - f. l'elenco degli allegati;
  - g. l'elenco dei progetti che saranno presentati prima dell'inizio dei lavori.
3. La predetta richiesta o denuncia deve essere corredata, in duplice copia, dai permessi di Enti pubblici diversi dal Comune e dai documenti prescritti dalla legge, oltre che dal progetto architettonico redatto conformemente a quanto stabilito dal presente regolamento.
4. Ove necessario, si dovrà fare richiesta della determinazione dei punti fissi e degli allineamenti ai quali attenersi.
5. Le richieste e le denunce devono essere firmate dall'intestatario del titolo abilitativo.
6. I progetti devono essere timbrati e firmati da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ai sensi delle norme di legge vigenti.

**Art. 6 Oneri di urbanizzazione e contributo relativo al costo di costruzione**

1. Prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente all'inoltro della denuncia di inizio attività, deve essere corrisposto al Comune il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione stabilito dalla legge.

**Art. 7 Atto di asservimento delle aree di pertinenza**

1. Prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente all'inoltro della denuncia di inizio attività, deve essere trasmesso al comune un atto con il quale le aree fondiarie di pertinenza dell'edificio da realizzare sono asservite all'edificio medesimo.

**Art. 8 Vademecum delle procedure amministrative degli interventi edilizi**

1. Gli uffici tecnici comunali competenti curano la pubblicazione e l'aggiornamento di un vademecum delle procedure amministrative operanti a termini di legge ed in base a quanto stabilito dalle NTA del PUC e dal presente regolamento edilizio.

**Art. 9 Progetto architettonico**

1. Il progetto architettonico a corredo del titolo abilitativo deve essere idoneo a definire le opere da realizzare nei loro principali aspetti architettonici e funzionali.
2. Nel caso di nuova costruzione, anche previa demolizione dell'esistente, il progetto architettonico deve contenere i seguenti elaborati:
  - a) Relazione illustrativa con:
    - ubicazione del lotto da edificare con l'elenco delle particelle catastali o loro parti;
    - zona urbanistica del PUC ed eventuale piano attuativo interessato e relative prescrizioni applicabili;
    - descrizione delle opere da eseguire, comprese le opere di sistemazione esterne;
    - descrizione dei movimenti di terra previsti e delle tecniche costruttive da impiegare;
    - materiali da impiegare e coloriture dei prospetti esterni.

- b) Localizzazione del lotto da edificare su foglio catastale.
- c) Stato di fatto, con piano quotato, indicazione delle curve di livello e profili del terreno ante operam, e relativa documentazione fotografica.
- d) Planimetria quotata d'insieme, in scala adeguata e comunque non minore di 1:500, con l'indicazione delle curve di livello del terreno post operam, del lotto da edificare, dell'ingombro del fabbricato da realizzare, delle larghezze stradali, dei nomi dei confinanti, degli ingombri e delle altezze degli edifici adiacenti, dei distacchi da rispettare, delle essenze vegetali esistenti da preservare.
- e) Piante di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione d'uso delle superfici. Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, d'ufficio, di servizio.
- f) Sezioni quotate in numero sufficiente, in scala 1:100.
- g) Prospetti esterni comprensivi dei fabbricati adiacenti e del profilo del terreno post operam, in scala 1:100.
- h) Prospetti dei cortili interni, in scala 1:100.
- i) Piante delle sistemazione esterne, in scala adeguata, con l'indicazione della destinazione d'uso delle varie superfici e, ove necessario, gli schemi del traffico veicolare.
- j) Schemi degli impianti idrici, igienico-sanitari, di smaltimento delle acque meteoriche e delle fognature.
- k) Schemi degli impianti elettrici, di ventilazione e di riscaldamento.
- l) Dati tecnici e schema di allaccio alle reti pubbliche idriche e fognanti. Nel caso di impossibilità di allaccio, soluzioni tecniche prospettate.
- m) Copia autentica delle eventuali convenzione con i vicini.
- n) Dimostrazione grafica e relazione del rispetto delle norme vigenti in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- o) Relazione geotecnica, qualora non inclusa nella documentazione dell'eventuale strumento attuativo del lotto.

3. Nel caso di interventi edilizi di minor rilievo, sono omessi gli elaborati non pertinenti.



### TITOLO III – Modalità di presentazione dei piani di lottizzazione convenzionati ed altri piani attuativi

#### Art. 10 Presentazione dei piani di lottizzazione convenzionati

1. Le richieste di approvazione dei piani di lottizzazione convenzionati sono inoltrate al Comune, avendo cura di precisare:
  - a) i terreni cui ci si riferisce;
  - b) la proprietà dei terreni;
  - c) l'intestatario della richiesta;
  - d) il titolo in base al quale il predetto intestatario agisce;
  - e) gli interventi da eseguire dettagliati nei progetti allegati;
  - f) l'elenco degli allegati alla richiesta.
2. Alle predette richieste, oltre alla documentazione minima prescritta dalle norme di legge vigenti al momento del loro inoltro, deve essere allegata la documentazione di progetto stabilita dal presente regolamento e la proposta di convenzione, conforme, ove esistente, allo schema approvato dal Consiglio Comunale.
3. Si dovrà fare richiesta della determinazione dei punti fissi.
4. Le richieste devono essere firmate dagli intestatari delle richieste stesse.
5. I progetti devono essere timbrati e firmati da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ai sensi delle norme di legge vigenti.

#### Art. 11 Contenuto della convenzione

1. La convenzione dei piani di lottizzazione deve specificare quanto appresso elencato unitamente a quanto prescritto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e sue successive modificazioni ed integrazioni:
  - a. Soggetti che intervengono nella stipula della convenzione e loro titolo a sottoscriverla
  - b. Elenco delle particelle catastali interessate dalla lottizzazione, loro superficie e proprietà
  - c. Elenco degli elaborati del progetto di piano di lottizzazione
  - d. Volumetrie realizzabili distinte per destinazione d'uso
  - e. Disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

- f. Relazione geotecnica sugli interventi pianificati, con particolare riguardo alla eventuale alterazione della erosione dei suoli ed al rispetto sia delle eventuali aree franose che delle eventuali aree potenzialmente soggette ad inondazione.
- g. Cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a termini di legge. Termini e modalità di cessione di tali aree.
- h. Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di allaccio ai pubblici servizi posti dalla legge a carico del proprietario dei terreni oggetto di lottizzazione. Termini non maggiori di dieci anni e modalità di assunzione di questi oneri.
- i. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi siano direttamente realizzate dai proprietari, modalità di presentazione ed approvazione dei progetti e modalità per il collaudo delle stesse.
- j. Programma temporale di massima per la realizzazione delle opere previste dalla convenzione. Qualora sia previsto di rendere abitabili o agibili gli edifici in momenti temporalmente distinti, si dovranno precisare le opere di urbanizzazione al cui completamento è subordinata l'abitabilità o agibilità degli stessi.
- k. Qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presentino a norma di legge un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, dovrà essere incluso il programma di ripartizione degli oneri tra tutti i proprietari delle aree oggetto del piano di lottizzazione.
- l. Inadempienze del soggetto privato che determinano la sospensione dei lavori o la decadenza della convenzione.
- m. Clausola da inserire negli atti di trasferimento di proprietà e da approvare dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile, che impegni gli acquirenti dei lotti agli obblighi stabiliti dalla convenzione.
- n. Garanzie bancarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione presentate al momento della stipula della convenzione.
- o. Durata della convenzione.

- p. Termini per la trascrizione della convenzione.
- q. Eventuale clausola compromissoria per l'affidamento della risoluzione di eventuali controversie ad un collegio arbitrale.

**Art. 12 Documentazione del progetto di piano di lottizzazione convenzionato**

1. Il progetto del piano di lottizzazione deve essere idoneo a definire l'impianto urbanistico da realizzare in tutti i suoi aspetti.
2. Il progetto deve essere corredato da tutti gli elaborati necessari per la verifica del rispetto delle norme di legge vigenti al momento della sua redazione.
3. Il progetto deve contenere i seguenti elaborati:
  - a) Relazione illustrativa con:
    - ubicazione dei terreni e relativo elenco delle particelle catastali;
    - studio che dimostri la piena compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi proposti, quando previsto dalle NTA del PUC;
    - zona urbanistica del PUC e relative prescrizioni applicabili;
    - descrizione generale dell'intervento;
    - determinazione delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio;
    - quadro riassuntivo delle articolazione delle aree per destinazione d'uso;
    - determinazione dei volumi edificabili e degli indici fondiari;
    - descrizione delle opere da eseguire, comprese le opere di urbanizzazione;
    - descrizione dei movimenti di terra previsti;
    - descrizione delle tipologie edilizie e delle tecniche costruttive da impiegare;
    - descrizione delle modalità con le quali sono soddisfatte tutte le prescrizioni stabilite dalle NTA del PUC;
    - elenco degli elaborati progettuali
  - b) Ubicazione dei terreni su base catastale
  - c) Stato di fatto, con l'indicazione delle curve di livello del terreno ante operam, e relativa documentazione fotografica
  - d) Stralcio delle Tavole del PUC applicabili alla fase attuativa

- e) Piano di lottizzazione, in scala adeguata, con l'indicazione:
- delle curve di livello del terreno post operam e delle eventuale opere di contenimento del terreno;
  - dei lotti di proprietà privata;
  - delle aree da cedere al Comune;
  - delle aree destinate a spazi pubblici;
  - delle strade e dei parcheggi;
  - degli schemi delle opere di urbanizzazione a rete, della posizione dell'eventuale depuratore e delle sistemazioni idrauliche, ove necessarie.
  - NTA del piano di lottizzazione convenzionato che comprendano le disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive. In particolare per ciascun lotto dovrà essere indicato il grado massimo di copertura del suolo, la massima volumetria realizzabile, la massima altezza degli edifici e le destinazioni d'uso delle volumetrie pianificate.

**Art. 13 Piani attuativi diversi dal piano di lottizzazione convenzionato**

1. Per i piani attuativi delle previsioni del PUC diversi dai piani di lottizzazione convenzionati, valgono le medesime disposizioni relative a questi ultimi per quanto applicabili.

## TITOLO IV – Commissione edilizia

### Art. 14 Istituzione e composizione della commissione edilizia

1. E' istituita la commissione edilizia.
2. La commissione edilizia è composta da un presidente più sei membri nominati dalla Giunta municipale, che ne fissa il compenso.
3. La commissione edilizia è rinnovata con cadenza biennale, con possibilità di riconferma dei membri in carica.
4. La composizione della commissione edilizia è integrata dai membri di diritto stabiliti dalla legge ed è facoltà della giunta municipale integrarla con un rappresentante della Soprintendenza territorialmente competente.

### Art. 15 Attribuzioni della commissione edilizia

1. La commissione edilizia rilascia pareri motivati sia sugli interventi edilizi che richiedono un titolo abilitativo che sugli strumenti attuativi del PUC, quali piani di lottizzazione convenzionata e piani particolareggiati, in ordine alla loro conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle NTA del PUC ed al presente regolamento edilizio.
2. Il parere della commissione edilizia è obbligatorio anche se non vincolante ai fini dell'assunzione dei provvedimenti amministrativi di competenza degli organi e degli uffici comunali.

### Art. 16 Funzionamento della commissione edilizia

1. La commissione stabilisce le sue modalità di funzionamento ad integrazione di quelle fissate dal presente regolamento.
2. La commissione edilizia è convocata dal Presidente e delibera a maggioranza degli intervenuti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.
3. Le deliberazioni della commissione edilizia sono validamente assunte in presenza di più della metà dei suoi componenti.
4. La commissione edilizia si riunisce nella Casa Comunale e redige il verbale delle sue riunioni.

## TITOLO V – Norme tecniche di progetto e costruttive

### Art. 17 Criteri generali di progetto dei nuovi insediamenti e delle opere di urbanizzazione

1. Gli strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del PUC, le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni del presente regolamento.
2. In particolare il progetto devono prevedere soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.
  - a) Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
  - b) Inserimento razionale nel sistema territoriale complessivo di aree urbanizzate o urbanizzabili e di infrastrutture pubbliche, come strade, fognature, rete idrica, così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento che del sistema di opere di urbanizzazione.
  - c) Definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, etc.), anche in relazione alla presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio, rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale, come la macchia mediterranea.
  - d) Rispetto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
  - e) Corretta distribuzione di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso che allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali caratterizzanti l'ambiente.
  - f) Corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione alla sicurezza ed economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione.

- g) Minimizzazione dei tempi e dei costi di manutenzione dei servizi a rete, che di norma dovranno essere realizzati in appositi cunicoli da realizzarsi secondo norme CNR, UNI o equivalenti.
- 3. In tutte le zone gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica in modo da assicurare un flusso regolare del traffico veicolare.
- 4. Nei centri edificati e nelle zone fuori dai centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili è consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere.
- 5. L'allaccio alla rete fognaria pubblica è subordinata alla compatibilità degli scarichi con le caratteristiche tecniche della rete stessa.
- 6. Ove necessario, si dovrà prevedere un idoneo sistema di depurazione delle acque di scarico da autorizzarsi secondo le vigenti disposizioni di legge.
- 7. Di norma devono essere previste aree di gioco per i bambini in prossimità delle abitazioni, in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi di cui sono al servizio.
- 8. Le aree di gioco per i ragazzi e gli adulti devono di norme essere disposti a conveniente distanza dalle residenze.

#### **Art. 18 Criteri generali di progetto degli edifici**

- 1. I progetti degli edifici devono prevedere soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.
  - a) Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
  - b) Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
  - c) Definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
  - d) Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno es-

sere coerenti per linee di gronda, per finiture e, in generale, per soluzione architettonica con gli edifici adiacenti.

- e) Corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio in relazione all'uso.
- f) Utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, tra l'altro, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- g) Corretto isolamento acustico.

#### **Art. 19 Altezze e distacchi dei fabbricati – Allineamenti**

1. Si applicano le disposizioni stabilite dalle leggi vigenti e quelle particolari riportate nelle NTA del PUC.

#### **Art. 20 Ampiezza e formazione delle chiostrine**

1. Sono ammesse chiostrine per la luce e l'aria di lato minimo non inferiore a 3 m sulle quale affacciano esclusivamente bagni e corridoi.

#### **Art. 21 Sporgenze sulle vie e sulle piazze**

1. Fatte salve le eventuali più restrittive norme di legge, negli edifici e sui muri a filo del suolo pubblico o d'uso pubblico sono vietati:
  - a) aggetti e sporgenze superiori a 15 cm sino all'altezza di 2,20 m dal piano del marciapiedi o della strada;
  - b) finestre e persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a 2,20 m dal piano stradale se la strada è con marciapiede e di 4,50 m se la strada è senza marciapiede;
  - c) balconi ad altezza inferiore a 3,20 m dal piano stradale se la strada è con marciapiede e di 4,50 m se la strada è senza marciapiede;
  - d) aggetti, sporgenze e balconi maggiori di 1,40 m.
2. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o d'uso pubblico, ma arretrati rispetto al loro filo, i predetti divieti restano in vigore qualora gli aggetti, le sporgenze ed i balconi interessino in proiezione il suolo pubblico. In particolare la limitazione di cui al punto d) si applica alla predetta proiezione.



#### **Art. 22 Aspetto dei fabbricati e decoro di servizi ed impianti**

1. Gli edifici e le aree al servizio degli stessi devono essere realizzati e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la funzionalità, il decoro e l'ordine dell'ambiente nel quale sono inseriti.
2. L'aspetto dei fabbricati e delle loro pertinenze, il decoro dei relativi servizi ed impianti devono essere conservati conforme a quanto previsto dai progetti annessi ai titoli abilitativi degli interventi edilizi dei fabbricati stessi.
3. In assenza dei progetti di cui al comma precedente, l'aspetto dei fabbricati e delle loro pertinenze, il decoro dei relativi servizi ed impianti devono essere conservati conformi agli aspetti formali originali dei fabbricati stessi.

#### **Art. 23 Recinzione e manutenzione delle aree scoperte**

1. I proprietari devono provvedere alla recinzione e manutenzione delle aree scoperte, dei parchi e giardini privati e delle zone private interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili.

#### **Art. 24 Pareti esterne**

1. Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle stesse.
2. Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di legge e le norme tecniche applicabili.

#### **Art. 25 Materiali, intonaci e finiture**

1. Tutti i muri dei fabbricati, ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati a faccia vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri

- nuovi o riattati devono venire intonacati entro il termine di un anno dalla loro costruzione.
2. I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari, devono far corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento.
  3. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, ad esempio, portali e finestre con archivolt, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, etc.
  4. Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi su edifici di pregio ambientale o tradizionale è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori tenui o con la gamma cromatica delle terre. In casi particolari, è motivatamente consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista.

#### **Art. 26 Caratteristiche delle recinzioni**

1. Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, le recinzioni devono essere realizzate in modo tale da non impedire la visuale, ad eccezione di uno zoccolo inferiore di muratura piena avente altezza di un metro.
2. Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, l'altezza massima delle recinzioni è fissata in 2,50 m dal terreno sistemato, pubblico o privato.

#### **Art. 27 Serramenti**

1. Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o di bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. In tal caso, i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e ad evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico.

2. E' consentito che le abitazioni poste al piano terreno, per ciascuna strada, o ciascun spazio pubblico, sul quale prospettino con almeno due locali, siano dotate per uno solo di questi, anche non destinato soltanto ad ingresso, di apertura su strada o su spazio pubblico, ma sempre con la condizione che i serramenti non si aprano verso l'esterno e non occupino lo spazio pubblico.

#### **Art. 28 Sistema di canalizzazione delle acque usate**

1. Le condutture che convogliano le acque usate debbono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono inoltre avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici. Debbono essere munite di esalatori del diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

#### **Art. 29 Distribuzione dell'acqua negli stabili**

1. Negli stabili di nuova costruzione e in quelli sottoposti a globale ristrutturazione deve essere prevista la distribuzione separata di acqua destinata ad uso tecnologico e di acqua ad uso potabile non trattata.

#### **Art. 30 Copertura di aree esterne ai fabbricati**

1. Nei centri urbani, la superficie coperta delle aree esterne ai fabbricati, vuoi con pavimentazioni che con accatastamento di materiali prolungato nel tempo, non deve essere aumentata rispetto a quanto previsto dai progetti annessi ai titoli abilitativi di interventi edilizi, qualora tale incremento determini una significativa riduzione della permeabilità dei suoli coperti in aumento.
2. Le eventuali alterazioni descritte al precedente comma devono essere rimosse a cura dei proprietari delle aree interessate da dette alterazioni.

## TITOLO VI – Norme di sicurezza e vivibilità

### Art. 31 Occupazione ed uso del suolo pubblico

1. L'occupazione e l'uso del suolo pubblico è soggetto a preventiva autorizzazione comunale.
2. L'interessato alla occupazione ed uso del suolo pubblico deve inoltrare una domanda di autorizzazione al Comune corredata della documentazione grafica idonea ad individuare il suolo da occupare e da una relazione illustrativa delle ragioni e della durata dell'occupazione, delle modalità d'uso e del rispetto di tutte le norme di legge e del presente regolamento applicabili.
3. Dopo il rilascio dell'autorizzazione, il titolare procede in presenza di un funzionario comunale all'accertamento ed alla verbalizzazione dello stato di consistenza e della qualità delle vie e degli spazi pubblici compresi nel recinto che delimita il suolo occupato o manomesso. Se il recinto racchiude manufatti che interessano servizi o impianti pubblici, deve essere assicurato il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.
4. Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare una somma, determinata caso per caso dall'ufficio comunale competente, a scopo di garanzia sulle spese di ripristino.
5. Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data d'occupazione.
6. Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Le opere di ripristino sono eseguite di norma dal Comune, a carico del titolare dell'autorizzazione, e le spese, determinate dall'ufficio comunale competente, sono rifeuse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.
7. Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il Comune ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico
8. Quando lo consentano le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di vivibilità, l'Amministrazione comunale può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, nel rispetto del-

le disposizioni di legge vigenti e del presente regolamento. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

### **Art. 32 Chioschi, pensiline ed edicole**

1. Nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 metri.
2. Per la realizzazione di pensiline, tettoie, pensili o appoggiate, occupanti spazi ed aree pubbliche si devono rispettare le seguenti norme:
  - a) non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 3,00 metri, misurata dal punto più basso di intradosso, rispetto al piano del marciapiede pubblico;
  - b) non possono sporgere più di tre metri dalla linea di proprietà, e devono distare in proiezione almeno due metri dal ciglio del marciapiede sottostante, senza che vi sia alcuna sporgenza, neppure di impianti;
  - c) dovranno essere munite di condotti laterali per lo scarico delle acque pluviali in tubi di discesa incassati nella parete, o comunque tali da non determinare molestia o pericolo al transito pedonale;
  - d) la copertura deve essere di materiale non fragile e impermeabile;
  - e) dovranno essere disposte in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri di pubblico interesse.

### **Art. 33 Opere private da esposizione**

1. Per la esposizione al pubblico di vetrine, bacheche o simili, insegne o iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali deve ottenersi l'autorizzazione comunale, secondo le procedure stabilite dall'ufficio comunale competente.

2. Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre 10 centimetri dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.
3. Le facciate degli edifici destinati a negozio, anche in parte, devono essere progettate e realizzate in modo che le scritte e le insegne occupino posizioni prestabilite, coerenti con l'architettura dell'edificio.
4. E' vietata nelle facciate degli edifici prospicienti pubbliche vie o piazze la messa in opera a vista di pompe di calore.

#### **Art. 34 Recinzioni dei cantieri**

1. Ogni cantiere deve essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di latrina provvisoria razionale.
2. Le recinzioni dei cantieri, oltre ad essere conformi alle vigenti disposizioni di legge, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
3. L'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, oltre che nei casi di breve durata, è ammessa quando:
  - a) si tratti solo di lavori interni;
  - b) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti;
  - c) ostino ragioni di transito pubblico.
4. Salvo che nel caso di lavori interni, devono essere disposte nella strada sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, ed il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### **Art. 35 Ponti, cavalletti, scale di servizio ed incastellature**

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera nel rispetto delle vigenti disposizioni di leggi e con le migliori re-

gole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo e per gli operai e per i terzi.

2. 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.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale
4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, l'Amministrazione comunale ordina l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità.

#### **Art. 36 Scarico dei materiali – Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' vietato gettare tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre durante i lavori, specie se di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere.
2. Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante nettezza della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
3. I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione dell'Amministrazione comunale e sempre con l'osservanza del presente regolamento e delle vigenti disposizioni di legge.
4. I materiali di rifiuto sono conferiti con le modalità e nei luoghi a ciò autorizzati dalla pubblica amministrazione.

#### **Art. 37 Uso di acque e fossi pubblici**

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

2. Coloro che hanno diritto di condurre acque nei fossi delle strade comunali sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere al Comune le spese necessarie per la manutenzione del fosso e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi.

#### **Art. 38 Rinvenimenti e scoperte**

1. Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualunque genere. Questa disposizione si applica anche al ritrovamento di ossa umane.

#### **Art. 39 Apposizione di targhe per denominazioni stradali**

1. Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione in lingua italiana e gallurese, secondo statuto comunale, ed appone sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con la denominazione.
2. Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale è collocata.
3. In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al Comune.
4. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere.

#### **Art. 40 Apposizione di targhe per numeri civici**

1. Il Comune assegna ad ogni fabbricato uno o più numeri civici, a seconda che sia dotato di uno o più accessi alla pubblica strada, ed appone a proprie spese sui fronti dei fabbricati, o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, l'indicazione numero assegnato.
2. Il proprietario riceve in consegna l'indicazione ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo sul posto nel quale è collocato.



3. In caso di demolizione di un edificio, o di soppressione di aperture di accesso, il proprietario ha l'obbligo di notificare al Comune i numeri civici aboliti e di restituire i relativi indicatori.
4. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario le targhe asportate o deteriorate per effetto delle opere.
5. I proprietari hanno pure l'obbligo di chiedere al Comune i numeri civici da applicarsi alle porte di accesso dei fabbricati di nuova costruzione sopra aree fronteggianti spazi pubblici o a quelle che venissero aperte dopo la numerazione generale degli edifici.

#### **Art. 41 Segnaletica ed impianti pubblici**

1. Il Comune può applicare per ragioni di pubblico servizio, previo avviso ai proprietari interessati, sui fronti delle costruzioni di qualsiasi natura prospicienti su spazi pubblici, cartelli indicatori ed apparecchi relativi ai servizi stradali di traffico e agli impianti pubblici, quando non sia possibile provvedere altrimenti. I lavori saranno effettuati a cura e spese del Comune o degli Enti di gestione.
2. I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte di un fabbricato in cui sia stato apposto uno degli indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Comune, che provvederà alla rimozione e allo spostamento a proprie spese.

#### **Art. 42 Quadri per pubbliche affissioni**

1. Il Comune, con proprio provvedimento, può, secondo le norme degli articoli precedenti, applicare sui fronti degli edifici, prospicienti strade, piazze, o spazi pubblici quadri per le affissioni pubbliche.
2. Il provvedimento di cui al precedente comma deve tenere conto dei divieti per speciali edifici e conciliare le esigenze di tale servizio pubblico con il decoro e l'architettura dei fabbricati.
3. L'apposizione dei quadri è fatta a spese e cura del Comune.
4. Per i proprietari valgono le stesse norme di cui agli articoli precedenti, in caso di lavori negli edifici interessati dai quadri.

## TITOLO VII – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

### Art. 43 Attività di vigilanza

1. L'Amministrazione comunale, nell'esercizio del potere di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia assegnatogli dalla legge, verifica, nei limiti e secondo le procedure stabiliti dalla legge stessa, l'osservanza di tutte le prescrizioni di legge, degli strumenti urbanistici vigenti e del presente regolamento applicabili alle opere di trasformazione del territorio ed agli interventi edilizi.

### Art. 44 Comunicazione di inizio lavori di opere che necessitano di titolo abilitativo

2. L'inizio dei lavori inerenti opere che necessitano di titolo abilitativo deve essere notificato per iscritto al Comune almeno sette giorni prima dell'inizio dei lavori stessi e deve contenere l'indicazione del costruttore.
3. Prima dell'inizio dei lavori deve essere nominato il direttore dei lavori. La nomina del direttore dei lavori deve essere comunicata al Comune a cura dell'intestatario del titolo abilitativo e deve essere controfirmata per accettazione dal direttore dei lavori. Per l'eventuale sostituzione si dovrà seguire analoga procedura.
4. La comunicazione di inizio lavori è firmata dall'intestatario del titolo abilitativo o dal direttore dei lavori.
5. L'inizio dei lavori di opere che richiedono la preliminare determinazione di punti fissi e/o di allineamenti è subordinato a tale determinazione. Per la consegna di detti punti fissi ed allineamenti, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno a tal fine indicate dagli incaricati municipali. La richiesta dei punti fissi e degli allineamenti deve essere fatta in tempo utile, nel rispetto dei termini a tal fine stabiliti dall'ufficio municipale competente. Della determinazione dei punti fissi e degli allineamenti è redatto verbale sottoscritto dalle parti.

#### Art. 45 Cartello lavori

1. Nel cantiere dovrà essere affisso, in posizione visibile a tutti, un cartello, delle dimensioni minime di 125 cm per 80 cm, nel quale siano indicati:
  - a) oggetto delle opere
  - b) tipo di titolo abilitativo con relativa data ed estremi di identificazione, per quanto applicabile
  - c) titolare del titolo abilitativo
  - d) data di inizio lavori e data presunta di fine lavori
  - e) progettista
  - f) direttore dei lavori
  - g) costruttore
  - h) installatore degli impianti, ove applicabile
  - i) responsabile del cantiere

#### Art. 46 Accesso al cantiere e controllo dei lavori

1. In qualsiasi fase dei lavori, il responsabile del cantiere deve assicurare il tempestivo accesso al cantiere ai soggetti che per legge esercitano la vigilanza urbanistico-edilizia ed ai loro delegati.
2. Il responsabile del cantiere deve prestare la necessaria assistenza per la esecuzione dei controlli stabiliti dai soggetti che esercitano la vigilanza urbanistico-edilizia ed ai loro delegati.

#### Art. 47 Documentazione di cantiere

3. In cantiere dovrà essere conservata copia:
  - a. del titolo abilitativo;
  - b. del progetto architettonico e di tutti gli altri progetti prescritti dalla legge per l'esecuzione dei lavori;
  - c. della comunicazione di inizio lavori inoltrata al Comune;
  - d. del verbale di consegna dei punti fissi e degli allineamenti, ove applicabile.
4. In caso di piano di lottizzazione convenzionato, in cantiere dovrà essere conservata copia della relativa convenzione approvata e stipulata a termini di legge e del relativo progetto. Per piani attuativi diversi dal precedente, dovrà conservarsi copia del titolo equipollente.

5. La predetta documentazione dovrà esser esibita a richiesta ai soggetti che per legge esercitano la vigilanza urbanistico-edilizia ed ai loro delegati.

**Art. 48 Comunicazione e certificazione di fine lavori**

1. Entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori, l'intestatario del titolo abilitativo deve darne comunicazione scritta al Comune precisandone la data.
2. Alla comunicazione di ultimazione lavori deve essere allegato un certificato sottoscritto dal direttore dei lavori di conformità delle opere eseguite a quanto previsto dal titolo abilitativo.
3. In caso di lottizzazione, in aggiunta e successivamente al predetto certificato sottoscritto dal direttore dei lavori, il Comune rilascia un attestato di conformità dei lavori di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi alle previsioni della convenzione del piano di lottizzazione, che certifica tra l'altro il rispetto dei termini temporali di ultimazione stabiliti nella convenzione medesima.