

COMUNE DI CARBONIA

VARIANTE N. 2 al P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE

IN ADEGUAMENTO AL

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Rettifica Errori Materiali

Ufficio Tecnico Comunale - Area Urbanistica, Territorio e Ambiente

Coordinamento generale:

Ing. Giampaolo Porcedda

Progettista

Ing. Enrico Potenza

Collaboratori:

Ing. Erika Daga

Geom. Giorgio Airi

Geom. Marcello Floris (elaborazioni CAD)

il sindaco

Giuseppe Casti

l' assessore

Mauro Esu

tav. n.

titolo

Regolamento Edilizio
adeguato alle prescrizioni RAS

scala

data

Maggio 2013

protocollo

nome file

formato

.DWG

TITOLO I

PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1 – PRINCIPI

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate e di realizzare un ambiente urbano qualitativamente valido, tanto sotto il profilo urbanistico- edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose di norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando l'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

ART. 2 - OGGETTO

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale, regionale (parte integrante del presente regolamento) e delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, il Comune di Carbonia disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, da parte di chiunque, pubblico e/o privato, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo, mediante le prescrizioni del presente Regolamento.

L'Amministrazione Comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, ne garantisce l'applicazione secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge.

ART. 3 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutti coloro aventi titolo a svolgere attività edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale, nonché il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere, sono solidamente responsabili e sanzionabili a norma di legge, di ogni inosservanza delle norme generali, delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel presente regolamento edilizio.

ART. 4 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Il Codice Civile, con l'art.871, dispone che: "*le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali.*"; pertanto, seppure non specificatamente indicate nel presente regolamento, si intendono applicabili le norme Statali e regionali attinenti, le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, nonché le norme attinenti ad altri Regolamenti comunali, purché non in contrasto. In caso di contrasto con altri Regolamenti Comunali vigenti, prevalgono le norme del presente Regolamento. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alle normative vigenti.

ART. 5 - FACOLTA' DI DEROGA

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983 (Decreto "Floris").

Il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni o autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.ei.

- Per edifici ed impianti pubblici debbono intendersi quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico ad esempio, le sedi di enti territoriali quali le amministrazioni statale, regionale, provinciale, comunale per la realizzazione di uffici pubblici, biblioteche, teatri, caserme, scuole, ospedali, poliambulatori, ecc..
- Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, produttivo, igienico, religioso, quali uffici pubblici o locali di servizio di interesse pubblico, le chiese, le cliniche, gli studi medici, gli alberghi, gli impianti turistici e ricettivi in genere, gli istituti bancari ed assicurativi, ecc..

TITOLO II

GLI ORGANI

ART. 6 – LO SPORTELLO UNICO EDILIZIA (S.U.E.) – IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

L'organo tecnico demandato a ricevere e a istruire tutte le domande presentate all'Amministrazione in materia edilizia è l'Ufficio Tecnico-Area Urbanistica per il tramite dello Sportello Unico Edilizia (S.U.E.).

L'Ufficio dovrà esaminare tutte le domande presentate in materia urbanistica ed edilizia.

L'Ufficio dovrà inoltre richiedere, se del caso, il completamento delle domande, dei progetti e dei disegni a norma del presente Regolamento e quindi esaminerà se tutte le disposizioni del Piano Urbanistico e del Regolamento medesimo siano state osservate nella redazione del progetto e se la sua realizzazione è conforme anche all'eventuale strumento attuativo vigente entro cui l'opera ricade. Compiuto tale esame la domanda sarà trasmessa al Dirigente con il parere scritto dall'Ufficio.

Lo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) provvede in particolare:

- alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. ai sensi e per gli effetti delle normative vigenti in materia;
- a fornire informazioni in materia urbanistica ed edilizia e sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle normative vigenti in materia;
- al rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia;

Ai fini del rilascio della concessione ed autorizzazione edilizia o del certificato di agibilità, lo Sportello Unico Edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- il parere della A.S.L. , nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- Il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

L'Ufficio provvede inoltre:

- a verificare la completezza tecnica e formale della documentazione e degli elaborati tecnici allegati alle istanze di cui sopra;
- a verificare la compatibilità degli interventi edilizi previsti con le N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale;
- a espletare le procedure tecnico amministrative delle richieste sino alla loro completa evasione, suggerendo tempestivamente modifiche od integrazioni occorrenti per il buon esito della pratica;
- a controllare la corretta attuazione degli interventi nelle varie fasi, con particolare riferimento alla conformità degli stessi a quanto autorizzato o concesso, ed al rispetto delle varie norme relative alla sicurezza ed all'igiene;
- a segnalare all'ufficio di vigilanza edilizia eventuali difformità, totali o parziali, dell'esecuzione degli interventi edilizi rispetto alle autorizzazioni e/o concessioni rilasciate;
- a rilevare, in collaborazione con l'ufficio di vigilanza edilizia, nel territorio comunale la presenza di episodi di abusivismo edilizio e l'insorgenza di azioni tendenti al frazionamento di fondi agricoli volti a prefigurare lo "status" di lottizzazioni finalizzate ad usi diversi da quello agricolo produttivo;
- a promuovere, di concerto con l'amministrazione comunale, anche mediante conferenze di servizi, la conoscenza delle normative di carattere urbanistico edilizio;

Il Dirigente, provvede:

- all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
- al rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- a esprimere parere scritto favorevole o negativo sulle istanze.

Le pratiche edilizie relative alle attività produttive di beni e servizi sono dichiarate irricevibili dallo Sportello Unico Edilizia e devono essere presentate allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) in applicazione delle normative vigenti.

Per le procedure relative agli ESERCIZI di VICINATO, alle MEDIE e alle GRANDI STRUTTURE di VENDITA si rimanda alla Legge Regionale 18 maggio 2006 n.5 (“Disciplina generale delle attività commerciali”).

ART. 7 – CONFERENZA DEI SERVIZI

La conferenza di servizi è uno strumento di semplificazione dell'azione amministrativa e di snellimento

dei procedimenti. L'Amministrazione Comunale, per il tramite del proprio Sportello Unico Edilizia e nella persona del responsabile del procedimento, può indire una conferenza di servizi quando deve acquisire intese, concerti, nullaosta o assensi comunque denominati. Le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nullaosta e gli assensi richiesti. Di norma la decisione della conferenza non può quindi costituire variazione urbanistica, ma una significativa eccezione riguarda le conferenze convocate per la realizzazione di opere di interesse statale come strade, infrastrutture, insediamenti universitari, ecc., difforni dagli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 8 - VIGILANZA EDILIZIA

E' istituito, presso il Comando dei Vigili Urbani, l'Ufficio di Vigilanza edilizia che collabora al controllo delle attività di trasformazione del territorio comunale.

L'Ufficio Tecnico-Area Urbanistica dovrà assicurarsi che le opere previste nei progetti approvati ed autorizzati siano realizzate secondo i progetti medesimi, e che siano osservate altresì tutte le eventuali prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo comunale.

Ogni qualvolta l'Ufficio di Vigilanza accerti l'esecuzione di opere in totale o parziale difformità dai progetti approvati, o l'inizio dei lavori in assenza di concessione o autorizzazione comunale ovvero in violazione delle norme del Piano Urbanistico o del presente Regolamento, deve tempestivamente segnalare al Dirigente tecnico tali circostanze, per gli opportuni provvedimenti di competenza.

L'Ufficio dovrà altresì segnalare tempestivamente al Dirigente tecnico tutti i casi in cui, per ragioni di sicurezza pubblica, sia necessario procedere alla emissione di ordinanze per la demolizione o il consolidamento di edifici, muri o parte di essi in precarie condizioni statiche.

L'Ufficio di Vigilanza edilizia, quindi, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale, verifica:

- l'attività edilizia, segnalando tempestivamente agli uffici tecnici l'insorgenza di fenomeni di abusivismo edilizio, con particolare riguardo alle trasformazioni fondiari;
- gli eventuali frazionamenti non autorizzati;
- l'esecuzione di interventi edilizi;
- l'apertura di cantieri;
- il rispetto delle norme di sicurezza;
- redige i verbali di accertamento delle violazioni, trasmettendo gli atti al Dirigente ed allo Sportello Unico Edilizia, che quando ricorrono gli estremi li trasmetteranno all'Autorità giudiziaria, e ne cura la procedura sino all'emanazione degli eventuali provvedimenti emessi;
- controlla l'avvenuta esecuzione degli eventuali provvedimenti sanzionatori (ingiunzioni, ordinanze) riferendone al Dirigente ed allo Sportello Unico Edilizia;
- supporta gli uffici tecnici ed amministrativi comunali nelle pratiche di competenza in materia urbanistica ed edilizia;
- forma ed aggiorna gli archivi tecnici ed amministrativi inerenti i provvedimenti sanzionatori.

ART. 9 – VISITE TECNICHE E VERIFICHE STRAORDINARIE

Il titolare della concessione edilizia, D.I.A. e autorizzazione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui agli artt.47 e 48 deve segnalare l'inizio dei lavori. Nella comunicazione di inizio dei lavori deve essere sempre indicato il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, i quali devono controfirmare in calce alla dichiarazione. Alla dichiarazione deve essere allegato il D.U.R.C. dell'Impresa ed il computo metrico presunto dei materiali di risulta da conferire in discarica autorizzata. Nelle **“aree a potenziale interesse archeologico”**, come individuate nelle allegate cartografie del P.U.C., la comunicazione di inizio dei lavori per le nuove costruzioni o per gli ampliamenti che prevedano scavi dovrà essere inoltrata anche alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. Per tutti gli interventi edilizi da realizzare si devono segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Contestualmente alla segnalazione dell'ultimazione dei lavori dovranno essere presentate le copie delle bolle di conferimento a discarica dei materiali di risulta.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante.

Le segnalazioni dei terzi interessati e degli organi di polizia municipale, ove non prospettino in maniera circostanziata elementi tali da far supporre l'avvenuta realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, non comportano obbligo di accertamento dei fatti denunciati.

Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito.

Non spetta al controllo tecnico appurare fatti, atti o elementi, anche di carattere procedurale, già autocertificati dal progettista o comunque già acquisiti dal responsabile del procedimento.

Gli Uffici Tecnici Comunali accertano l'avvenuta realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al Dirigente, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

TITOLO III

GLI INTERVENTI, I PROVVEDIMENTI, LE PROCEDURE, LE MODALITA', CERTIFICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI

CAPO I – GLI INTERVENTI

ART. 10 – NUOVA COSTRUZIONE

Per nuova costruzione si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale che determini una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

Sono altresì da considerarsi tali:

- a) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

ART. 11 – TOTALE O PARZIALE DEMOLIZIONE

Per totale o parziale demolizione si intende qualsiasi intervento che tende ad eliminare, in tutto o in parte, i volumi di un edificio esistente senza susseguente sostituzione dei medesimi, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione.

ART. 12 – RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Per ricostruzione edilizia si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che comporta la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati, o parte di essi.

Se nella ricostruzione si osservano nuovi criteri dimensionali, costruttivi e architettonici per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, l'intervento si configura come nuova costruzione.

ART. 13 – AMPLIAMENTO

Per ampliamento si intendono gli interventi che tendono ad ingrandire un fabbricato esistente, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

ART. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono di manutenzione ordinaria anche gli interventi che riguardano le opere necessarie a riparare e a rinforzare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelli finalizzati al mantenimento delle caratteristiche apparenti e all'unificazione delle finiture esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi.

A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, si riportano alcune tra le opere di manutenzione ordinaria.

Sono opere di manutenzione ordinaria interne:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate, e getti di calcestruzzo armato;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
- apertura e chiusura di vani di porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
- costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
- posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
- installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

Sono opere di manutenzione ordinaria esterne:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;

- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
- riparazione di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili); applicazioni di zanzariere o tende da sole;
- sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;
- riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
- l'installazione di grate limitatamente al vano finestra;
- la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti.
- Installazione di impianti fotovoltaici e solari-termici di tipo integrato.

Sono opere di manutenzione ordinaria in immobili industriali:

costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiatura ed impianti;

- sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- opere eseguite all'interno di locali chiusi;
- installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;
- passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiatura all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

Sono opere di manutenzione ordinaria relative al verde:

- manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi;
- lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
- collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere e pergolati.

ART. 15 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità

immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

Tali interventi non devono alterare le unità edilizie, né incidere sul loro aspetto esterno e sull'ambiente circostante, mentre è possibile modificare il taglio e l'assetto distributivo delle unità immobiliari.

Sono in particolare interventi di manutenzione straordinaria:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
- le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
- la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio, quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
- le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria, i gazebo, gli arredi esterni, purché non costituiscano volumetria chiusa per più di un lato;

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.

ART. 16 – RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E CONSOLIDAMENTO

Si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio, sempre nel rispetto dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale e tipologico dell'interno e le parti decorative dell'edificio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Sono opere di restauro:

- gli interventi atti alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- gli interventi diretti alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- gli interventi atti alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Sono opere di risanamento conservativo:

- gli interventi che senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali ovvero dei solai ovvero delle scale ovvero delle coperture;
- gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, se finalizzati esclusivamente all'eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

ART. 17 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per ristrutturazione edilizia si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

Sono opere di ristrutturazione edilizia:

- il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;
- la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti;
- la sostituzione edilizia da attuarsi previo convenzionamento, mediante demolizione e ricostruzione tali da assicurare all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano e mantenimento della stessa sagoma, dello stesso sedime e della stessa tipologia edilizia rispetto all'edificio preesistente.

- le opere di modificazione dell'assetto distributivo che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari.

ART. 18 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Per ristrutturazione urbanistica si intende un complesso di interventi volti a sostituire il tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso o a conformare urbanisticamente aree libere.

Può comportare la modifica, l'integrazione o la riproposizione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria con un insieme coordinato di interventi sugli edifici e sulle urbanizzazioni primarie e secondarie effettuati nell'ambito di una porzione di tessuto urbano, contenente uno o più isolati o parte di un isolato, e attuati nel rispetto delle norme del piano urbanistico entro cui lo stesso ambito ricade.

ART. 19 – INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Sono da considerarsi interventi diversi o per opere minori:

- le varianti che si rendessero necessarie, nel corso dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia e che comportino la concessione o l'autorizzazione edilizia.

Le varianti in corso d'opera per interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.

Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto e non comportino ampliamenti, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria verifica ed approvazione del progetto variato prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;

- la costruzione, la modifica, la demolizione o la ricostruzione di muri di cinta, di cancellate, di recinzioni prospicienti su strade, di piazze o di aree di uso pubblico;
- gli scavi, i reinterri e le modifiche al suolo pubblico o privato con modeste opere superficiali o sotterranee, ivi comprese le opere e i manufatti relativi agli accessi pedonali o carrai e le opere necessarie al servizio delle reti;
- i distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione dell'arredo urbano;
- la cartellonistica murale o a struttura autoportante, la cartellonistica fissata su carrelli con ruote e fissata al terreno con ancoraggi;
- gli impianti di segnaletica stradale, le attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi dell'arredo urbano ed i volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- i monumenti e le edicole funerarie;
- gli interventi relativi ad aree libere che non prevedono volumetrie, quali gli impianti tecnologici

e gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per la edificazione ove non occorra, per la normativa specifica di zona, la preventiva autorizzazione;

- gli interventi di demolizione volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante, comprendenti le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, che sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a un nuovo edificio per il quale è stata richiesta formale concessione od autorizzazione edilizia;
- gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie;
- gli interventi urgenti, soggetti a concessione od autorizzazione edilizia, che si rendessero necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone.

ART. 19bis – OPERE INTERNE

Sono “opere interne” quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e/o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle Zone Territoriali Omogenee classificate A rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) 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 sopra.

ART. 20 – CAMBIO DI DESTINAZIONI D'USO

Costituiscono cambio della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari o, nel caso di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

E' consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le N.A., sia considerata compatibile con la zona funzionale.

La domanda di autorizzazione per il cambio della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari, sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, con le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e con il R.E..

La domanda di concessione per il cambio della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre che alla presentazione della documentazione tecnica occorrente per le opere da

eseguire, anche alle forme e alle procedure previste dal R.E..

ART. 21 – VARIANTI ORDINARIE

Sono varianti ordinarie le seguenti opere:

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.
- le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 10% rispetto all'originaria localizzazione; esse non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie.
- opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui all'art. successivo, ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;

Per tali varianti non è richiesta la sostituzione della Concessione o dell' Autorizzazione ed il relativo rapporto, che rimangono ancora sussistenti. Ciò specie in relazione al caso di sopravvenienza di nuova contrastante normativa, per cui la variante ordinaria non viene ad eliminare l'originario atto autorizzativo ma soltanto a modificarlo.

Tale tipo di variante va preventivamente resa legittima con Concessione o D.I.A. o Autorizzazione, ma nell'ambito dell'opera assentita e con la salvezza del progetto originariamente approvato;

ART. 22 – VARIANTI ESSENZIALI

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, illustrante anche lo stato di fatto dei lavori, secondo le norme relative alla concessione edilizia.

Sono varianti essenziali le seguenti opere:

- mutamento delle destinazione d'uso dell'intero manufatto;

- aumento della superficie coperta;
- aumento dell'altezza dell'edificio;
- aumento del numero dei piani;
- aumento della volumetria;
- modifiche volte ad aumentare o a ridurre il numero delle unità immobiliari.
- modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, eccedente i limiti di cui all'art.21;
- qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

La variante essenziale necessita di una nuova Concessione Edilizia, interrompendo il rapporto di continuità con il titolo originario e richiedendo quindi la piena conformità delle nuove opere a tutte le norme e prescrizioni urbanistiche che siano sopravvenute.

ART. 23 – VARIANTI IN CORSO D’OPERA NON ESSENZIALI

Le varianti in corso d’opera non essenziali si hanno nel caso in cui la variazione dell’opera sia conforme agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti, non comporti modifiche di sagoma, né di superfici utili, non modifichi la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.

In tal caso non è necessaria una preventiva Concessione o Autorizzazione, ma una “approvazione” successiva alla esecuzione delle opere, che pertanto non potrà tenere in alcun conto delle intervenute variazioni delle norme e delle prescrizioni urbanistiche, dovendosi comunque fare riferimento al momento dell’esecuzione delle opere e non a quello dell’esame della domanda di approvazione.

ART. 24 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell’isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali.

Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici, solo per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge “Tognoli”

Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 500, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, se esistente, avuto riguardo all’uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative,. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a m. 500, con i limiti di cui al terzo comma del presente articolo.

Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

ART. 25 – PARCHEGGI NON PERTINENZIALI

Possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a concessione edilizia onerosa, così individuati:

- a) nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
- b) in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;
- c) in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;
- d) per tutti gli altri casi in soprassuolo, a condizione che l'area sia stata, a domanda di parte, dichiarata idonea dagli uffici comunali prima della presentazione della domanda di concessione edilizia ovvero del progetto preliminare di cui all'art. 52, anche nel caso di integrazione dei parcheggi.

Gli oneri di concessione potranno essere ridotti nel caso venga stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che stabilisca criteri che favoriscano l'utilizzazione pubblica del parcheggio.

ART. 26 – INTERVENTI DI ARREDO URBANO, AREE SCOPERTE E MANUFATTI

Interventi di arredo urbano

Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito.

Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati.

In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

Interventi su aree scoperte

Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo.

I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive. Tutte le aree scoperte devono essere tenute con cura, pulite e libere da erbacce e da ogni elemento contrario al decoro e alla igiene pubblica. I

proprietari che non ottemperino all'obbligo entro trenta giorni dall'intimazione a provvedere saranno suscettibili di sanzione amministrativa.

Manufatti provvisori

Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali.

Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le disposizioni relative alle distanze dagli edifici;
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

Le disposizioni di cui sopra, si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinati al commercio, devono attenersi a quanto indicato al precedente punto relativo ai "manufatti".

ART. 27 – ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI

Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi aree o immobili vincolati, per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia sia subordinato al preventivo parere o nulla osta da parte di altri enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico, alla protezione delle bellezze naturali ed archeologiche, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati dalle leggi sui parchi e sulle riserve naturali, l'attività non può aver luogo prima dell'ottenimento dei relativi nulla osta o pareri che devono essere allegati all'istanza di concessione edilizia od autorizzazione.

Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi aree o immobili insistenti nelle fasce a protezione delle principali infrastrutture di rete o del nuovo cimitero il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato al preventivo parere o nulla osta da parte degli enti competenti.

Sono fasce di rispetto le:

- fasce lungo le linee ferroviarie

I vincoli di edificazione lungo le linee ferroviarie sono quelli di cui al D.P.R. 11.7.1980, n.753 e s. m. e i.

- fascia di rispetto stradale

Le distanze di rispetto dal nastro stradale sono quelle di cui al Nuovo Codice della Strada approvato con D.lgs. n. 285 del 30/04/92 e del regolamento di Attuazione (D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495).

- fascia di rispetto cimiteriale

Gli interventi di trasformazione edilizia nelle aree di rispetto cimiteriale sono soggette alla normativa prevista D.P.R. 285/1990 e s. m. e i.

- Zone di rispetto delle acque pubbliche

Le distanze da osservarsi in rispetto del demanio idrico sono contenute nel T.U. 25 luglio 1904, n° 523, sulle opere idrauliche.

Secondo l'art. 822 del Codice Civile sono acque pubbliche i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia.

Sono proibite le costruzioni in qualunque punto prossimo ad acque pubbliche, sia nell'alveo che sull'argine, sulle sponde, su tutte le opere o difese relative.

L'art. 96 del T.U. 25 luglio 1904, n° 523, vieta la costruzione di fabbricati a distanza inferiore a m. 10,00 (dieci metri) dal piede dell'argine, ancorchè costruiti su terreno privato.

Resta fatto salvo, comunque, quanto previsto per le **aree di pericolosità idraulica** così come definite dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), e come individuate negli elaborati specialistici allegati del P.U.C., le nuove edificazioni saranno da realizzare al di fuori delle "Fasce di Tutela" dei corpi idrici superficiali:

a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;

b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;

c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

ART. 28 – ATTIVITA' EDILIZIA SU BENI CULTURALI

I Beni Culturali sono assoggettati alla normativa di settore alla quale si rimanda.

ART. 29 – ATTIVITA' EDILIZIA SU BENI PAESAGGISTICI

I Beni Paesaggistici sono assoggettati alla normativa di settore alla quale si rimanda.

CAPO II – I PROVVEDIMENTI

ART. 30 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI

1. Chiunque abbia titolo e che intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo autorizzativo.

2. I titoli che consentono l'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:

- a) la concessione edilizia;
- b) la denuncia di inizio attività (D.I.A.) e/o la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- c) l'autorizzazione edilizia;

ART. 31 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, eseguita da Enti Pubblici o da privati, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del responsabile del servizio, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere di lavori di seguito elencati, quando non eseguite dall'Amministrazione Comunale:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti;
- d) opere di ristrutturazione riguardanti immobili vincolati, come i beni culturali e paesaggistici;
- e) la realizzazione di scale esterne ad alloggi esistenti;
- f) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie ecc.;
- g) costruzioni di impianti sportivi e relative attrezzature, che prevedano la realizzazione di

volumetrie;

- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione da parte di enti Pubblici e privati di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- j) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- k) interventi ordinari e straordinari da parte di Enti istituzionalmente interessati e competenti per la ristrutturazione di opere storiche, culturali, artistiche ecc.;
- l) costruzioni e modificazioni di porticati, di elevamenti e volumi aggettanti;
- m) costruzioni di stazioni o cabine elettriche;
- n) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi che comportino un incremento degli standards urbanistici ai sensi delle normative vigenti;

ART. 32 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente art.31.

Considerando il particolare tipo di trasformazione urbanistica, la concessione convenzionata si rende obbligatoria per i seguenti interventi:

- a) lottizzazioni, soluzioni plano-volumetriche o piani particolareggiati eseguiti da Enti Pubblici o da privati;
- b) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, alloggi temporanei e simili;
- c) estrazione di materiali inerti da fiume e da cava, discariche;
- d) in tutti i casi riguardanti la costruzione di edifici ad uso residenziale aventi requisiti di cui alla L. 10/77 (S.U. < mq. 123.50. e S.n.r. < 40% S.U. , garage max 18,00 mq).

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente, nazionale e regionale, la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

ART. 33 – CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA

Il Dirigente, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, previa delibera del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione, come specificate nel precedente art.5.

ART. 34 – CONCESSIONE EDILIZIA IN “ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ” .

Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia in Accertamento di Conformità ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda.

La concessione edilizia in accertamento di conformità può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

A tal fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Dirigente prima della scadenza dei termini di cui alle normative vigenti.

Il rilascio della concessione in Accertamento di Conformità è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente in misura doppia.

Il rilascio della concessione edilizia in accertamento di conformità per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

ART. 35 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' e/o a S.C.I.A.

1. La denuncia di inizio attività va presentata con le modalità di cui al successivo art.47 per tutti gli interventi previsti dalle normative vigenti e in particolare per:

a) le opere di manutenzione straordinaria che riguardino le parti strutturali dell'edificio, risanamento conservativo e restauro;

b) le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
 - e) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti con realizzazione di nuovi volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - f) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato nel rispetto dei limiti, vincoli e prescrizioni contenute nella specifica regolamentazione comunale concernente i parcheggi;
 - h) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizie;
 - i) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
 - j) i pergolati e i grigliati;
 - k) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
 - l) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.
2. La denuncia di inizio attività (e/o la s.c.i.a.) è applicabile esclusivamente ove sussistano tutte le condizioni previste dalle normative vigenti.
 3. La denuncia di inizio attività (e/o la s.c.i.a.) è inoltre utilizzabile per la realizzazione di opere interne a edifici ancorché insistenti su aree soggette a vincolo paesistico e ambientale.
 4. La denuncia di inizio attività (e/o la s.c.i.a.) ha la medesima efficacia della autorizzazione edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

ART. 36 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione del Dirigente, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o del Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L., i lavori e le attività di cui appresso, oltre a quelle soggette a Denuncia di Inizio

Attività (e/o a s.c.i.a.) :

- 1) scavi, rinterri e modificazioni che comportino trasformazione del suolo pubblico e/o privato, nonché le opere e costruzioni sotterranee finalizzate alla realizzazione di cantine
- 2) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 3) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
- 4) l'installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, purché siano realizzate per periodi di tempo determinati e superiori a novanta giorni, da precisare nella richiesta di autorizzazione, compresa la cartellonistica pubblicitaria su ruote;
- 5) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc., a carattere temporaneo, subordinati comunque al parere vincolante della Commissione di Pubblico spettacolo comunale;
- 6) i depositi di materiali su aree scoperte;
- 7) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
- 8) chioschi ed edicole di giornali, con allacciamento alle reti dei sottoservizi e macchine distributrici compreso i distributori di carburante e loro annessi strettamente necessari alla funzione;
- 9) collocamento di ripetitori e impianti ricetrasmittenti di utilità generale e loro volumi tecnici, non al servizio delle singole costruzioni;
- 10) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 11) la trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 12) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica di cui al D.lgs 30 maggio 2008, n.115 , art.11 comma 3, nelle aree classificate come beni paesaggistici;
- 13) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 14) l'esecuzione di opere che costituiscono pertinenze di edifici esistenti ai sensi dell'art.817 del Codice Civile;
- 15) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas ecc.;
- 16) la realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe

d'accesso;

- 17) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 19) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 20) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 21) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 22) i cambi di destinazione d'uso;
- 23) la demolizione di opere non finalizzate alla ricostruzione totale o parziale;
- 24) le recinzioni di giardini e di terreni agricoli, con l'esclusione delle reti antipeccora e delle sovrapposizioni a recinzioni esistenti di reti frangivento.;
- 25) la manutenzione di coperture se con sostituzione di elementi portanti;
- 26) l'installazione di impianti tecnologici quando comportino modifiche funzionali o distributive.
L'Autorizzazione è rilasciata dal Dirigente, nei modi previsti dal presente Regolamento e dalle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- 27) le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- 28) le serre fisse (non mobili stagionali) con o senza strutture murarie fuori terra;
- 29) le pergole della sup. max di mq 16,00;
- 30) le coperture con struttura leggera e di profondità max pari a mt 1,80;
- 31) le opere di manutenzione straordinaria che riguardino le parti strutturali degli edifici, di

risanamento conservativo e restauro;

32) le tettoie “fotovoltaiche” o “solari-termiche” della sup. max. pari a mq 25,00 .

Le tettoie di cui al punto 32 possono essere autorizzate solo in alternativa alle pergole di cui al punto 29 e viceversa.

ART. 37 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

Alle domande di concessione o autorizzazione, che riguardano lavori per i quali occorre il parere o il nulla osta di altri Enti o Uffici ad esso preposti, da richiedere a cura dell'interessato, deve essere allegata, copia dell'autorizzazione, parere o nulla osta.

ART. 38 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA

Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento e agli strumenti urbanistici vigenti, laddove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero la situazione esistente non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di installazione degli impianti tecnologici, nonché concernenti più in generale la sicurezza e la fruibilità degli ambienti.

Non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni che disciplinano l'attività edilizia ove l'interessato si avvalga dell'istituto della denuncia di inizio attività.

ART. 39 – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in Accertamento di Conformità quando i lavori effettuati siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

ART. 40 – OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Potranno essere eseguite senza concessione od autorizzazione le sole opere provvisorie di assoluta

urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario, Ente Pubblico o Privato, di comunicare contestualmente al Dirigente l'inizio dei lavori, e richiedendo un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Se le opere eseguite d'urgenza rientrano fra quelle di sola demolizione totale e parziale, il proprietario dell'immobile, è tenuto a presentare la domanda di concessione o di autorizzazione nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione delle opere.

ART. 40bis – OPERE ESEGUIBILI SENZA TITOLI AUTORIZZATIVI. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs n.42 del 2004 e ss.mm.ii. , sono eseguiti **senza alcun titolo abilitativo**:

- a- interventi di manutenzione ordinaria;
- b- interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
- c- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agro-silvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f- opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- g- serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- h- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i- interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n.115, art.11 comma 3;
- j- elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Prima dell'inizio degli interventi di cui sopra, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Relativamente agli interventi di cui alla lettera a) non è richiesta alcuna comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Limitatamente agli interventi di cui alla lettera b) , la comunicazione è accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di tecnico abilitato.

- Anche le seguenti opere non sono soggette ai suindicati procedimenti amministrativi:

opere pubbliche eseguite dall'Amministrazione Comunale;

l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero controsoffitti che non comportino alcuna modifica alle pareti e ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare

opere di tutela per l'igiene pubblica;

opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana.

l'espurgo e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;

le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, e in applicazione del Codice della Strada;

la manutenzione delle strutture e degli impianti di proprietà comunale eseguita dal Comune;

l'esecuzione di manufatti per la installazione di cantieri finalizzati alla realizzazione di opere legittime.

ART. 41 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE - ESENZIONI

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto ai sensi della L. n. 10 del 28/01/1977.

Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 70 del 31/01/78 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione sarda.

Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L. n. 153 del 9/05/1975;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% del volume, di edifici residenziali unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumenti di volumi tecnici che si rendano necessari a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di cui all'art.3 della L.n.10/78 è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli artt.29 e 31, secondo comma della L. n.1150 e successive modificazioni.

CAPO III – LE PROCEDURE

ART. 42– DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dai soggetti legittimati, va presentata allo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

La domanda di cui sopra, redatta in carta da bollo, deve contenere:

- generalità, domicilio, recapito telefonico, codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre, se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato, nei limiti delle rispettive competenza stabilite dalla legge, ed essere iscritti in Albi o Collegi Professionali ed autorizzati all'esercizio della libera professione;
- generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori, che deve essere un tecnico come sopra; tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
- generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale e firma del costruttore e, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa e dell'assistente; anche tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra;
- generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale del responsabile della sicurezza, nominato secondo le prescrizioni della L. 494/96 e ss.mm.ii.;

Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o del costruttore o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Dirigente dal titolare della concessione edilizia e dagli interessati.

I subentranti avranno gli stessi oneri dei titolari per le relative competenze.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti, nonché di osservare le prescrizioni generali e speciali contenute nella concessione;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di

accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;

- l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie su supporto cartaceo della documentazione, di cui una da tenere a disposizione del pubblico per la visione ed il rilascio di copie successive, e da una copia in formato digitale.

ART. 43 - DOCUMENTI DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Alla domanda di concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

Documentazione relativa alla certificazione di fatto

- a) dichiarazione del progettista sulla situazione urbanistica contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, necessità di asservimento);
- b) scheda di inquadramento urbanistico;
- c) copia dell'estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- d) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
- e) planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile; Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie.
- f) Solo per le opere ricadenti nelle aree perimetrare dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) “Atto liberatorio” sottoscritto da parte del soggetto attuatore che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Nulla osta preliminari all'approvazione del progetto

- a) eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. e degli Uffici Regionali competenti;
- b) eventuale autorizzazione paesaggistica;
- c) eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta;
- d) eventuale nulla osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste;
- e) autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade dell'ANAS, statali e provinciali fuori del centro abitato.

Documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto

- a) stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
- b) planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi.

Alla domanda di concessione deve essere inoltre allegato il progetto in tre copie su carta più una copia su supporto informatico, costituito dai seguenti elaborati:

1. copia dell'aerofotogrammetria più aggiornata disponibile presso l'Amministrazione comunale (aerofotogrammetria utilizzata per la cartografia del P.U.C. in adeguamento al P.P.R.), con riportata la planimetria dell'intervento;
2. stralcio planimetrico del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. con riportata la localizzazione dell'intervento;
3. Stralcio planimetrico della **Carta dei Vincoli** del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. con riportata la localizzazione dell'intervento;
4. planimetria catastale aggiornata dell'immobile estesa per un raggio di almeno 50 metri, completa di tutti i dati e, se previsto in progetto, la proposta di frazionamento;
5. planimetria del lotto in scala 1:500 recante:
 - a) l'ubicazione degli edifici e delle proprietà confinanti con l'indicazione dell'altezza e delle distanze dai confini e gli eventuali vincoli esistenti;
 - b) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto in ragione di 1,00 metro quadrato per ogni 10,00 metri cubi di costruzione;
 - c) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate con l'indicazione delle distanze dai confini e da altri eventuali fabbricati esistenti nel medesimo lotto;
 - d) gli eventuali fabbricati da demolire compresi nel lotto;
 - e) le dimensioni planimetriche e la superficie del lotto, la superficie coperta, il volume da realizzare, gli eventuali volumi esistenti e da demolire ed il volume residuo;
 - f) le strade di accesso e la loro larghezza;
 - g) lo schema di adduzione delle acque e lo schema di smaltimento delle acque nere e meteoriche con l'indicazione dei punti di allaccio alle reti esistenti e l'ubicazione della eventuale fossa settica non perdente;

6. piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati e la pianta delle coperture con la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti;
7. sezioni verticali delle parti più interessanti dell'edificio, di cui una secondo la linea di massima pendenza del terreno, con l'indicazione dell'andamento di quest'ultimo prima e dopo la sistemazione;
8. prospetti esterni con indicazione della colorazione;
9. documentazione idonea a dimostrare la rispondenza, delle caratteristiche di isolamento termico, alle leggi e regolamenti vigenti;
10. progetto degli impianti. Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq , la produzione energetica minima è di 5 Kw .
11. schema grafico analitico per il computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
12. schema grafico analitico delle superfici e dei volumi previsti, sia quelli residenziali che dei locali accessori, e degli altri elementi occorrenti per determinare gli oneri ai sensi della legge n. 10/77;
13. gli elaborati grafici e la relazione tecnica comprovante la rispondenza dell'edificio alle prescrizioni sul superamento delle barriere architettoniche;
14. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dello stato dei luoghi, delle scelte progettuali, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
15. per tutte le opere destinate ad usi non residenziali e soggetti al contributo sul costo di costruzione deve essere allegato alla domanda il computo metrico estimativo delle opere e degli impianti previsti;
16. piano di sicurezza, se previsto, redatto da professionista in possesso dei requisiti di legge.
17. relazione geotecnica che attesti l'idoneità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata dall'intervento o, in alternativa, dichiarazione del progettista, che non sussistono rischi di natura geologica e geotecnica nella realizzazione dell'intervento.
18. relazione geologica per le opere pubbliche o che comportino:manufatti di materiali sciolti, gallerie e manufatti sotterranei, opere che riguardino la stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo,

discariche e colmate, emungimenti da falde idriche, consolidamento dei terreni, ancoraggi, e per le aree dichiarate sismiche o soggette a vincoli particolari (come p.e. il vincolo idrogeologico).

19. la previsione delle quantità dei materiali da conferire a discarica autorizzata.
20. documentazione relativa agli aspetti acustici ai sensi delle normative di settore vigenti.
21. per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, nelle **Zone Territoriali Omogenee B Sottozone B1 (completamento residenziale – espansioni fino agli anni '50)** sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, deve essere allegata una precisa documentazione (grafica, fotografica e “storica”) del contesto in cui è inserito, esteso all'Unità Urbanistica (Isolato urbano), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte.

I disegni piegati e la relazione avranno le dimensioni UNI A4, di mm 210 x 297.

Le pratiche edilizie dovranno contenere, a corredo, la documentazione in formato digitale salvata su supporto ottico (cd-rom oppure dvd).

Tale supporto dovrà recare la firma autografa dell'interessato e del tecnico progettista e la data, apposte tramite pennarello indelebile.

L'interessato dovrà allegare, una dichiarazione in cui attesta la perfetta corrispondenza e identità fra i documenti cartacei e i documenti contenuti nel supporto digitale.

La omessa presentazione di tali supporti comporterà l'inammissibilità della pratica da parte del personale addetto alla protocollazione.

I documenti in formato digitale dovranno avere le caratteristiche richieste dall'U.T.C.;

Tutti gli elaborati, compresa la relazione, devono essere firmati dallo stesso richiedente e dal progettista. I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:500 per quelli del punto 3), a 1:200 per quelli del punto 5) e a 1:100 o 1:50 per quelli dei punti 6), 7) e 8).

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono perciò essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, la destinazione di ogni singolo ambiente, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto con le piante, le sezioni, i prospetti e le fotografie occorrenti. Devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

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

Alla domanda di concessione si unisce anche la richiesta di autorizzazione all'allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche redatta secondo le prescrizioni e indicazioni del Comune.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente e approvato dal Responsabile del Settore Igiene, Urbanistica e Ambienti confinati della A.S.L. competente per territorio.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali,

regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale, redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge, nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere suddette, la richiesta deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo, per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alla relativa domanda di concessione, deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

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

Relativamente alle **Zone Territoriali Omogenee A** di Centro Storico dei nuclei di fondazione, oltre agli elaborati di cui al presente articolo, dovranno essere presentati gli elaborati di cui alle N.T.A. ed agli Abachi dei Piani Attuativi.

In tutte le aree edificate soggette a **vincolo paesaggistico** (CENTRO MATRICE, INSEDIAMENTO STORICO SPARSO, etc.), gli elaborati progettuali, al fine di ottenere il nulla osta di competenza propedeutico al rilascio della concessione edilizia, dovranno essere completi anche di **Relazione Paesaggistica**.

ART. 44 – DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA’

La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall’avente titolo all’Ufficio Tecnico.

ART. 45 – DOCUMENTI DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA’

Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

1. autocertificazione comprovante il titolo a presentare la denuncia;
2. nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell’impresa a cui si intende affidare i lavori;
3. asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione, o della parte, oggetto dell’intervento;
4. progetto delle opere a farsi redatto da un tecnico abilitato e costituito da:
- relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori;

- relazione ed elaborati grafici di progetto;
- dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- stralcio planimetrico della **Carta dei Vincoli** del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. con riportata la localizzazione dell'intervento;
- dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento;
- previsione delle quantità dei materiali da conferire a discarica autorizzata.

Le pratiche edilizie dovranno contenere, a corredo, la documentazione in formato digitale salvata su supporto ottico (cd-rom oppure dvd).

Tale supporto dovrà recare la firma autografa dell'interessato e del tecnico progettista e la data, apposte tramite pennarello indelebile.

L'interessato dovrà allegare, una dichiarazione in cui attesta la perfetta corrispondenza e identità fra i documenti cartacei e i documenti contenuti nel supporto digitale.

La omessa presentazione di tali supporti comporterà l'inammissibilità della pratica da parte del personale addetto alla protocollazione.

I documenti in formato digitale dovranno avere le caratteristiche richieste dall'U.T.C.;

5. eventuali pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;

6. Solo per le opere ricadenti nelle aree perimetrare dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) “Atto liberatorio” sottoscritto da parte del soggetto attuatore che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

7. bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;

8. atto d'obbligo laddove richiesto.

Relativamente alle **Zone Territoriali Omogenee A** di Centro Storico dei nuclei di fondazione, oltre agli elaborati di cui al presente articolo, dovranno essere presentati gli elaborati di cui alle N.T.A. ed agli Abachi.

In tutte le aree edificate soggette a **vincolo paesaggistico** (CENTRO MATRICE, INSEDIAMENTO STORICO SPARSO, etc.), gli elaborati progettuali, al fine di ottenere il nulla osta di competenza propedeutico al rilascio della concessione edilizia, dovranno essere completi anche di **Relazione Paesaggistica**.

ART. 46 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni edilizie, deve presentare allo Sportello Unico edilizia

(S.U.E.) domanda in bollo, contenente l'indicazione del codice fiscale, nome, cognome ed indirizzo, recapito telefonico nonché la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

Solo per le opere ricadenti nelle aree perimetrate dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) “Atto liberatorio” sottoscritto da parte del soggetto attuatore che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) stralcio del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. con l'individuazione dell'immobile dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione;
- 2) stralcio planimetrico della **Carta dei Vincoli** del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. con riportata la localizzazione dell'intervento;
- 3) planimetria o pianta quotata dell'area e dell'immobile in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 4) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 5) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

Le pratiche edilizie dovranno contenere, a corredo, la documentazione in formato digitale salvata su supporto ottico (cd-rom oppure dvd).

Tale supporto dovrà recare la firma autografa dell'interessato e del tecnico progettista e la data, apposte tramite pennarello indelebile.

L'interessato dovrà allegare, una dichiarazione in cui attesta la perfetta corrispondenza e identità fra i documenti cartacei e i documenti contenuti nel supporto digitale.

La omessa presentazione di tali supporti comporterà l'inammissibilità della pratica da parte del personale addetto alla protocollazione.

I documenti in formato digitale dovranno avere le caratteristiche richieste dall'U.T.C.;

- 6) il progetto degli impianti per i quali è obbligatorio, con l'indicazione del nome del progettista e l'organo professionale di appartenenza;
- 7) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.
- 8) la previsione delle quantità dei materiali da conferire a discarica autorizzata.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla osta.

Tutti gli elaborati devono essere firmati dal richiedente e dal progettista.

Prima del ritiro dell'autorizzazione devono essere comunicati il nome del direttore dei lavori, indicando l'albo professionale in cui è iscritto, del costruttore, del capo cantiere, nonché dell'installatore degli impianti, ai sensi delle normative vigenti.

Relativamente alle **Zone Territoriali Omogenee A** di Centro Storico dei nuclei di fondazione, oltre agli elaborati di cui al presente articolo, dovranno essere presentati gli elaborati di cui alle N.T.A. ed agli Abachi.

In tutte le aree edificate soggette a **vincolo paesaggistico** (CENTRO MATRICE, INSEDIAMENTO STORICO SPARSO, etc.), gli elaborati progettuali, al fine di ottenere il nulla osta di competenza propedeutico al rilascio della concessione edilizia, dovranno essere completi anche di **Relazione Paesaggistica**.

ART. 47 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA O DENUNCIA

All'atto di presentazione della domanda, sia per richiesta di concessione sia d'autorizzazione, che di denuncia di inizio di attività, lo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica a mezzo del quale deve essere possibile, in qualunque momento, reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda o denuncia stessa;

Inoltre, entro dieci giorni dalla presentazione della domanda, lo Sportello Unico Edilizia comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt.4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n.241 e ss.mm.ii.

ART. 48 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA

Il Responsabile del Procedimento compie l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati entro 15 giorni dalla data di presentazione.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Responsabile del Procedimento comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento per il successivo esame da parte

dell'Ufficio competente.

In tal caso il richiedente si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Se questo non avviene, la stessa si intende annullata.

Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione, si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione agli effetti della decorrenza del termine pari a 60 giorni che il Comune ha per pronunciarsi definitivamente.

ART. 49 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici, elencati nei precedenti articoli, non vige per le opere di manutenzione ordinaria, sempre che non riguardino edifici vincolati ai sensi delle normative vigenti.

ART. 50 - PROGETTI PRELIMINARI

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente all'Ufficio tecnico anche i progetti preliminari, allo scopo di ottenerne il parere sulla fattibilità e qualità architettonica, sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale nonché eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Alla domanda di parere sul progetto preliminare dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- una tavola planovolumetrica di inquadramento in scala 1:500;
- piante, prospetti e sezioni significative di massima in scala 1:200;
- relazione tecnico urbanistica.

Il Dirigente è tenuto a esprimere parere entro 60 giorni.

CAPO IV – MODALITA'

ART. 51 – RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Il rilascio della concessione da parte del Dirigente è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, al rispetto delle norme di attuazione dello strumento urbanistico e del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Dirigente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti, e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

La concessione edilizia è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti di terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi, al godimento del bene.

Per edifici di particolare valore storico e culturale, qualora già non sussista l'obbligo del parere della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S., il Responsabile del Procedimento a sua discrezione e di concerto con il Dirigente, può richiedere, di sua iniziativa, il suddetto parere.

A seguito del parere espresso nell'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico, che non costituisce vincolo per il rilascio della concessione, il Dirigente approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione scritta e motivata al richiedente.

Per i progetti approvati viene fatta analogo comunicazione all'interessato, invitandolo a ritirare, in Comune, la relativa concessione e ad integrare gli eventuali documenti richiesti.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Il ritiro della concessione e l'inizio lavori deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio della Concessione Edilizia richiesta, pena la decadenza della stessa. Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Notizia del rilascio della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale deve sorgere la costruzione e del tipo della costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura

l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti eventuali pareri di competenza, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione.

Il Responsabile del Procedimento compie l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati entro 15 giorni dalla data di presentazione. Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Responsabile del Procedimento comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento per il successivo esame da parte dell'Ufficio competente.

In tal caso il richiedente si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Se questo non avviene, la stessa si intende annullata.

Il termine per l'istruttoria ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico edilizia provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, oppure dall'esito dell'eventuale conferenza di servizi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Scaduto il termine di cui sopra senza che il Dirigente abbia adottato l'atto, l'interessato può diffidare l'amministrazione ad adempiere entro 15 giorni.

Decorso infruttuosamente tale termine, l'interessato può ricorrere contro il "silenzio-rifiuto" richiedendo alla R.A.S. la nomina di un "commissario ad acta". Entro 60 giorni il commissario adotta il provvedimento sostitutivo della concessione edilizia.

Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il "silenzio-rifiuto".

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario ad acta sono a carico del comune interessato.

Un progetto non approvato può essere ripresentato solo se integrato con le necessarie controdeduzioni scritte e indicazioni grafiche che consentano di verificare l'adeguamento alle prescrizioni del Dirigente.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, purché compri, mediante atto notorio, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo e comunque deve essere specificatamente richiesta al Dirigente.

ART. 52 - EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

Nel caso di trasferimento dell'immobile oggetto della concessione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa ed il Dirigente, accertatane la legittimità della richiesta, provvede a volturare la concessione.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza per la concessione originaria.

ART. 53 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI

La concessione ha la **durata di tre anni**, a partire dalla data di inizio dei lavori, e si intende decaduta se entro un anno dalla data del rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine per l'inizio dei lavori di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Dirigente esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere prevista nel provvedimento di concessione del Dirigente, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, questi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della concessioni già rilasciate, anche se in contrasto con le previsioni stesse, purché i relativi lavori vengano eseguiti secondo i tempi previsti dal primo, dal secondo e dal terzo comma del presente articolo.

La concessione deve invece intendersi automaticamente annullata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto di inizio dei lavori;
- b) sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, del Regolamento Edilizio ovvero delle norme di attuazione del PUC e degli strumenti attuativi.

Inoltre il Dirigente sospende l'efficacia della concessione quando:

- il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti, o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti di progetto non preventivamente autorizzate;
- il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;
- l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
- l'opera oggetto della concessione sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione.

Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati è obbligato a procedere,

entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico, estetico, igienico e viario derivante da parte della costruzione realizzata in conformità alle prescrizioni emanate dal Dirigente.

Nel caso di decadenza o di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.

Per quanto non specificato negli articoli precedenti riguardo alla concessione, si farà riferimento alle normative vigenti in materia.

ART. 54 – PROCEDURA DI ACCETTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA’

Decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio di attività, il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- all’eventuale deposito presso il Genio Civile del progetto delle opere strutturali;
- ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d’inizio attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici;
- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione e accettazione.

Le procedure relative all’accettazione e alla verifica d’ufficio delle denunce di inizio dell’attività sono quelle previste dalle leggi in materia.

Gli effetti della denuncia di inizio dell’attività decadono nei seguenti casi:

1. mancato inizio dei lavori entro un anno dalla presentazione;
2. mancata ultimazione dei lavori entro tre anni dalla data di inizio;
3. ritiro da parte del tecnico progettista dell’asseverazione resa;
4. adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

La decadenza viene dichiarata dal dirigente del Servizio e notificata al denunciante.

Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell’attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni di cui alle normative vigenti.

ART. 55 - RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

Le determinazioni del Dirigente sulle domande di autorizzazione devono essere notificate all’interessato non oltre sessanta giorni dalla data del ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di

documenti aggiuntivi richiesti dal responsabile del servizio, se non diversamente disposto.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Dirigente le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o contributo da corrispondere al Comune.

Il Dirigente, sentito l'Ufficio Tecnico e/o l'Ufficio Sanitario della A.S.L. competente, ha sempre la facoltà di imporre, con l'autorizzazione stessa, particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio del diritto dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.
- d) l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente al proprietario o all'avente titolo, unitamente ad una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

ART. 56 - RINNOVO, DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI

L'autorizzazione ha durata di **3 (TRE) anni** a partire dalla data di assenso.

L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Dirigente, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa del Piano Urbanistico vigente che non ne consentano il rilascio.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari, disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori ed opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse, in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni, di cui ai precedenti commi, può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate nei seguenti casi:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore, provocato dall'interessato, mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati non rispondenti alla realtà dei luoghi;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca, il titolare non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

È possibile il rilascio di autorizzazioni a carattere provvisorio per una durata massima pari a 3 (tre) anni; tali autorizzazioni potranno essere rinnovabili.

ART. 57 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

Qualora si manifesti la necessità di varianti alle opere approvate gli interessati dovranno presentare preventivamente i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

ART. 58 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR

Il richiedente la concessione o l'autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Dirigente, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR, nei modi e termini di legge.

ART. 59 - RESPONSABILITA'

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

CAPO V – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGRAMMI COMPLESSI – CERTIFICAZIONI; AUTORIZZAZIONI E PROCEDURE

Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrare dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), i nuovi strumenti urbanistici di livello attuativo per l'attuazione delle Zone Omogenee di tipo C D F G , assumono e valutano le indicazioni di appositi **Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica e Geotecnica**, riferiti alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione, e predisposti in osservanza alle Norme Tecniche del P.A.I.

Gli studi di cui sopra analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture.

ART. 60 – GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGRAMMI COMPLESSI

Gli strumenti urbanistici attuativi del Piano Urbanistico sono:

- il piano di riqualificazione urbana – nuclei di fondazione, con abachi tipologie edilizie, manuale del recupero, etc. (allegato al P.U.C.);
- abachi tipologici insediamento storico sparso - medaus (allegato al P.U.C.);
- abaco beni archeologici (allegato al P.U.C.);
- abaco beni identitari (allegato al P.U.C.);
- il piano particolareggiato di centro storico;
- il piano particolareggiato delle zone B di completamento;
- il piano di recupero urbano (ex L.n. 457 del 05.08.1978 e s.m.i.);
- il piano di lottizzazione convenzionata;
- il piano per gli insediamenti produttivi (PIP);
- il piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
- il piano di risanamento urbanistico (ex L.R. 23/85).

I programmi urbanistici complessi sono:

- il programma integrato di intervento (PII) (ex art.16 L.179/92);
- il programma di recupero urbano (PRU) (D.M. LL.PP.21/12/94 e seguenti);
- il programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST) (D.M. LL.PP. 28/05/99);
- il contratto di quartiere (D.M. LL.PP. 22/10/97).

Costituiscono ulteriori strumenti per la gestione del territorio:

- l'accordo di programma (ex art.27 L.142/90);
- la società di trasformazione urbana (STU) (ex art.120 D.L.267/00)

ART. 61 – PROCEDURE PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA O DI ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE.

- Piani di Lottizzazione Convenzionata.

I piani di lottizzazione convenzionata sono obbligatori per i nuovi insediamenti nelle aree delle Zone Territoriali Omogenee C, D, F, G di proprietà privata e/o di Enti Pubblici diversi dal Comune.

Il proprietario (o i proprietari) delle aree soggette a piano di lottizzazione, devono presentare apposita istanza all'Ufficio Tecnico Comunale corredata di progetto e di schema di convenzione.

Qualora i proprietari non presentino alcuna istanza, il Dirigente e/o il Responsabile del Procedimento, invita entro un congruo termine, ai proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano di Lottizzazione. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il Comune, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, può permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle N.di.A. del Piano urbanistico.

In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal Piano urbanistico (nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione) o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi (negli altri casi).

- Piani di Recupero Urbano.

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L.457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.di.A. del Piano Urbanistico.

All'interno delle zone di recupero previste come sopra, vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta individuazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

Il progetto del Piano di Recupero è istruito dall'Ufficio tecnico.

Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposto, unitamente alla Convenzione, all'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie.

La proposta di piano deve essere pubblicata ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i. , con la procedura prevista per i piani particolareggiati.

Il Piano di Recupero, sulla base di approfonditi studi tipologici, morfologici e storici, potrà modificare la classificazione prevista dal Piano Urbanistico. per gli edifici interessati dal Piano medesimo, eccezion fatta per quelli notificati, anche solo parzialmente, ai sensi del DL 490/99. Le modifiche di classificazione eventualmente previste dovranno essere debitamente evidenziate già in fase di richiesta preliminare.

Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, normative od interventi in contrasto con gli

strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante secondo le procedure previste dalle normative regionali vigenti. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

Prima della procedere alla redazione di un Piano di Recupero, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano di Recupero.

A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione richiesta.

Il progetto preliminare di Piano di Recupero viene istruito dall'Ufficio Tecnico e sottoposto al parere degli esperti. La Giunta Comunale si esprime in via definitiva sul progetto preliminare e le relative determinazioni vengono notificate agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva.

ART. 62 – ELABORATI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi, ad eccezione dei Piani di Recupero, sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000;
- b) Planimetria d'inquadramento estratta dal Piano Urbanistico. nel rapporto 1:2.000;
- c) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, nonché documentazione fotografica relativa;
- d) Progetto planovolumetrico, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, di eventuali porticati di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali del piano terreno e dei piani superiori, corredato dal computo delle aree pubbliche e di uso pubblico, delle superfici coperte, delle superfici utili lorde, suddivise per usi e dai confronti dei dati suddetti con le prescrizioni del Piano Urbanistico;
- e) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici destinati alla mobilità ed alla sosta, nonché alle altre aree pubbliche e di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- f) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano attuativo., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "e";
- g) Relazione tecnica illustrativa
- h) Norme tecniche di attuazione
- i) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento
- m) Schema della Convenzione di cui al successivo art. 63, con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- n) **Studio di Compatibilità Idraulica e Geologica e Geotecnica** elaborato ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Autonoma della Sardegna.

Elaborati dei Piani di Recupero

L'eventuale progetto preliminare di Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale contenente :
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione,

- indicazione delle categorie di intervento previste,
 - individuazione dei soggetti operatori,
 - le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione.
 - proposta degli impegni che gli attuarari assumeranno nei confronti del Comune (da definire successivamente nello schema di convenzione),
- b) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- d) Documentazione fotografica;
- e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni del Piano urbanistico vigente.;
- g) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.

Il Piano di Recupero è costituito dagli elaborati di cui alle lettere da "a" a "f" del comma precedente (debitamente adeguati alle eventuali prescrizioni impartite in sede di approvazione dell'eventuale progetto preliminare), ed inoltre dai seguenti elaborati:

- h) Planimetria d'inquadramento nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000 estratta dal Piano urbanistico vigente (nonché da quello adottato nel caso di varianti o strumenti urbanistici in itinere) con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;
- i) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti;
- l) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- m) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "d";
- m) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
- o) Norme tecniche di attuazione;
- p) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti
- q) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.

- r) Documentazione di cui agli artt. 4.1 e 4.2 della D.C.R. 12/021/985 nr. 94.
- s) Eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.

In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione di cui alla lettera “a” dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all’esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Nel caso in cui il Piano interessi aree soggette al vincolo di beni culturali e/o paesaggistico, ovvero immobili soggetti al vincolo indiretto, al progetto dovrà essere allegata copia della richiesta avanzata agli enti preposti alla tutela dei vincoli ricorrenti per il rilascio dei nullaosta o autorizzazioni previsti dalla legislazione vigente.

ART. 63 – CONVENZIONE

La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.U.C.;
- b) l’assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d’uso;
- d) l’assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l’assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell’intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l’inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l’assunzione, da parte dei proprietari, dell’impegno di cui all’art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

ART. 64 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L’Ufficio Tecnico Urbanistico, per il tramite dello Sportello Unico Edilizia (S.U.E.), rilascia a coloro che, avendo titolo, ne fanno istanza, entro 30 giorni dalla loro richiesta, il “certificato di destinazione urbanistica” che specifica, per l’immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici

vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste anche in relazione al programma pluriennale di attuazione, se adottato.

Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

La richiesta deve essere inoltrata con domanda corredata da stralcio dello strumento urbanistico vigente e stralcio catastale firmati da tecnico abilitato.

Nei certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni ricadenti all'interno delle aree con pericolosità idraulica e di frana, devono essere inserite le limitazioni edificatorie prescritte dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) per le stesse aree.

Nei certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni percorsi da incendi, come individuati da "catasto incendi", devono essere inserite le limitazioni edificatorie prescritte per le stesse aree.

ART. 65 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE

A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione per gli strumenti di attuazione, lo Sportello Unico comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali o modifiche e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Il Dirigente, acquisiti tutti i pareri prescritti, richiede la convocazione del consiglio comunale per l'assunzione della deliberazione di adozione.

Dopo l'adozione il piano è depositato presso la segreteria comunale e scaduti i termini di legge possono essere presentate le opposizioni al piano entro i termini di legge.

Quindi il piano, eventualmente modificato a seguito dell'accoglimento delle opposizioni, viene approvato da Consiglio Comunale.

Una volta che la deliberazione consiliare è divenuta esecutiva, il Dirigente, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, invita la parte interessata per la stipula della convenzione e ove necessario dell'accordo di programma.

Qualora il Consiglio Comunale, con motivato parere, non approvi il piano attuativo, il Dirigente, entro quindici giorni dalla decisione, comunica all'interessato le argomentazioni di carattere tecnico e/o giuridico costituenti il motivo del diniego affinché vengano prodotti quegli elementi modificativi od integrativi eventualmente richiesti in sede di esame del progetto.

Avverso la decisione del consiglio comunale è ammesso ricorso amministrativo mediante impugnativa nelle forme di rito nelle sedi competenti.

TITOLO IV

GLI EDIFICI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 66 – CAMPO DI APPLICAZIONE

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori contenuti nel presente titolo, si applicano anche a negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Le norme di cui al presente titolo, nel caso di interventi su edifici esistenti sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi di manutenzione ordinaria e per quelli di manutenzione straordinaria che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.

CAPO II – ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 67 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione a confine col suolo pubblico, il proprietario è tenuto a richiedere al Dirigente gli allineamenti e i capisaldi altimetrici, fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, che gli dovranno essere comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Nella richiesta dovrà essere precisato il nominativo del direttore dei lavori responsabile.

Per ciò che concerne lo smaltimento delle acque luride e piovane, il proprietario dovrà parimenti richiedere al Comune l'indicazione della quota e delle sezioni delle fogne stradali, qualora sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale, mentre in caso contrario, dovrà attenersi al sistema di eliminazione dei rifiuti prescrittigli dal Comune.

Di tutte le precedenti prescrizioni sarà redatto un verbale in duplice esemplare, verbale che sarà firmato sia dal proprietario sia dal funzionario incaricato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Il necessario sopralluogo sarà chiesto dall'interessato con almeno sette giorni di anticipo, in pari data potrà essere costituito il cantiere a rischio del proprietario.

Le spese di sopralluogo e di redazione del verbale, nonché per il personale ed i mezzi d'opera, saranno a carico del richiedente.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione attuativa, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul

terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Nel caso di lavori da eseguirsi in fregio a spazi pubblici le operazioni sono eseguite da personale del comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Delle operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

In tutti gli altri casi le operazioni sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salva formale concessione, e devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

ART. 68 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPLETARE

Prima di iniziare i lavori il concessionario dovrà :

- a) depositare in cantiere la concessione edilizia, gli elaborati progettuali col visto di approvazione, compresi quelli delle eventuali opere in cemento armato muniti della vidimazione dell'avvenuta presentazione al Genio Civile; tali documenti, o loro copia conforme, dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli Agenti preposti al controllo;
- b) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, corredati dal D.U.R.C. dell'impresa esecutrice;
- c) comunicare per iscritto allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), la data di **inizio dei lavori**; nelle **“aree a potenziale interesse archeologico”**, come individuate nelle allegate cartografie del P.U.C., la comunicazione di inizio dei lavori per le nuove costruzioni o per gli ampliamenti che prevedano scavi dovrà essere inoltrata anche alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- d) esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della concessione, nonché il nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore, del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase d'esecuzione dei lavori, l'impresa esecutrice e le eventuali imprese subappaltatrici.

Il cartello è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali, ma la sua mancanza è oggetto di contravvenzione secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata, dagli interessati, al responsabile del servizio entro 8 giorni.

ART. 68 bis – SITO DI INTERESSE NAZIONALE-CARATTERIZZAZIONE

Possono essere eseguiti senza alcuna caratterizzazione gli interventi di piantumazione e le opere puntuali o lineari che comportino uno scavo ridotto, massimo 10mc, oppure interessino una limitata superficie di suolo, massimo 10mq, quali ad esempio allacci delle singole utenze a sottoservizi esistenti, manutenzione delle reti esistenti, ecc.

Per le opere da realizzare su aree interessate da attività industriale (attuale o pregressa) o interessate da eventi incidentali causa di potenziale contaminazione (esempio sversamenti) e/o per le opere da realizzare che interessano le falde idriche e la frangia capillare (palificazioni, diaframmi, ecc.) il proponente non può utilizzare la procedura semplificata e deve procedere alla redazione del piano della caratterizzazione da sottoporre agli Enti competenti.

In tutti i restanti casi è possibile utilizzare la procedura semplificata.

Prima dell'inizio dei lavori, laddove previsto, il richiedente dovrà depositare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia la documentazione prevista dalle Normative vigenti.

ART. 69 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nell'eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve preavvisare il responsabile del servizio affinché questi, se il caso, sentito il parere dell'ufficio tecnico, possa disporre provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 70 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal concessionario e controfirmata dal direttore dei lavori entro 5 giorni dalla data di effettiva ultimazione.

Il concessionario, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, deve chiedere al Comune, il rilascio del certificato di agibilità.

Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento dell'opera in conformità al progetto approvato anche se mancante di opere secondarie che non compromettano la possibilità dell'uso del fabbricato (avvolgibili, tinteggiature esterne ecc.), indispensabili queste ultime invece al fine del rilascio del certificato di abitabilità.

CAPO III – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE

ART. 71 – REQUISITI DI STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

a) Edifici esistenti

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

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

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

b) Nuove costruzioni

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

c) Fondazioni

E' vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi, su terreni esposti ad inondazioni od erosione dei corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritica, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Le fondazioni, quando sia possibile, devono posare sulla roccia viva e compatta, ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale devono essere convenientemente incassate.

Quando non è possibile raggiungere il terreno compatto e si deve fabbricare sul terreno di natura eterogenea, si devono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o altri speciali di fondazioni.

ART. 72 – ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI ABITABILI

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è di m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

ART. 73 - SUPERFICIE MINIMA PER ABITANTE.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e di mq. 10,00, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14,00, se per due persone.

Ogni stanza da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

I locali destinati a cucina non devono avere superficie inferiore a mq. 6,00 e lato minimo non inferiore a m. 2,00. Sono consentite cucine in nicchia annesse ad altro locale (soggiorno, pranzo) purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

ART. 74 - SUPERFICIE MINIMA DEI MINI ALLOGGI.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00, e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.

ART. 75 - ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI.

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

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata non dovrà essere 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, con l'eccezione di ambienti in cui sia previsto impianto di climatizzazione o estrazione dell'aria che assicuri il ricambio dell'aria con l'esterno.

Il rapporto fra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a mq. 7,20.

ART. 76 - SERVIZI IGIENICI.

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

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: wc, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I servizi igienici devono aprire esclusivamente sul corridoio o su un locale di disimpegno.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L. da esprimersi in sede d'esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi..

E' prevista la realizzazione di bagni con areazione forzata purché in grado di assicurare adeguato ricambio d'aria.

Non sono permessi servizi igienici al di fuori del corpo del fabbricato

I bagni devono avere le dimensioni di almeno mq. 2,00 con lato minimo di almeno m. 1,20.

Le pareti divisorie tra bagni e gli altri locali devono avere lo spessore di almeno m. 0,10.

Allo scopo di impedire cattive esalazioni, ogni bocchetta di scarico per liquame deve essere munita di sifone.

Il pavimento e le pareti dei bagni saranno rivestite fino all'altezza minima di m. 1,60 di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

ART. 77 - PIANI INTERRATI

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

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella del pavimento dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio del Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L., serva ad evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria anche se eseguita con mezzi meccanici.

ART. 78 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, locali commerciali, artigianali e simili, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m. 1,00 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Devono essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni, all'areazione, all'illuminazione, all'isolamento dall'umidità e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I seminterrati adibiti a posto macchina, lavanderie, stierie, cantine ad uso privato, possono avere altezza di m. 2,20.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al successivo articolo sul convogliamento delle acque nere..

ART. 79 - INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine, relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia quanto meno ispezionabile.

Le acque raccolte dovranno essere convogliate alla rete comunale attraverso un pozzetto di decantazione.

Il Dirigente, può proporre al Consiglio Comunale, che deve deliberare in proposito, la costruzione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

ART. 80 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati, con adeguato vespaio o solaio, di almeno di cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato, a sistemazione realizzata. Di questo rialzo non verranno computati, ai fini del calcolo dei volumi, i primi cm 20.

Il pavimento deve essere impermeabile ed isolante con materiali riconosciuti idonei dal Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L..

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione d'uso pubblico e altre attività devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a posto macchina, lavanderie, stirerie ad uso privato possono avere altezza utile netta di m. 2,40.

ART. 81 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,80, misurata all'interno del vano utile, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibentanti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Se non è dotato di tutti i precedenti requisiti il piano sottotetto può essere utilizzato solamente come locale accessorio all'abitazione: di sgombero, lavanderia ecc..

Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili dal vano scala interna all'appartamento di pertinenza attraverso disimpegno chiuso.

Possono essere dotati di impianto elettrico, di riscaldamento di servizio igienico con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m. 1,20, anche con ventilazione forzata.

ART. 81 bis - PIANI SOTTOTETTO ESISTENTI

E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle Zone Urbanistiche A,B,C,E.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente alla data di entrata in vigore della Legge regionale 23 ottobre 2009, n.4.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativi, attraverso interventi edilizi, purchè siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto di seguito disposto.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, ulteriormente ridotta a metri 2,20 per spazi accessori dei servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono

essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Il calcolo dell'altezza media ponderale viene effettuato dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché nelle sole Zone B, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui sopra.

ART. 82 - COPERTURE

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse, devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio; pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento di diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

In caso di rottura dei tubi conduttori delle acque piovane verso la pubblica via, il proprietario è tenuto a farne eseguire la riparazione entro il termine strettamente necessario, provvedendo subito con efficace rimedio provvisorio.

ART. 83 - SCALE

Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo; al fine di interrompere la lunghezza delle rampe o nel caso di andamento planimetrico vario devono essere adottati ripiani di adeguate dimensioni. Ogni rampa non dovrà contenere più di dieci gradini.

Le scale devono essere dotate verso la parte vuota del vano scala di un parapetto con corrimano di altezza minima di m. 1,00.

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120 per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

In ogni caso dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni della L.13/89 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.

Se la scala è disposta in posizione centrale rispetto all'edificio, sarà del tipo "a pozzo" in modo da risultare illuminata ed areata dall'alto.

Le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente.

Gli infissi delle scale devono essere agevolmente apribili e lavabili.

Le scale esterne che servono piani elevati devono essere munite di pedate antiscivolo e solidi parapetti di protezione con corrimano.

Le scale interne che servono ambienti utili o abitabili della stessa unità immobiliare, devono avere larghezza minima di m. 0,80, fatta eccezione per le scale di servizio.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti specifiche disposizioni ed i relativi regolamenti.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applica la normativa specifica.

ART. 84 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI. USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

Chiostrine

Nelle chiostrine possono affacciarsi solamente disimpegni orizzontali e verticali e servizi igienici.

Corti o cortili

Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica e in essi non possono essere realizzate costruzioni.

Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

Patii

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

Cavedi

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 10 piani.

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

Non è mai consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

Cavedi tecnici o passi d'uomo

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

CAPO IV – NORME IGIENICHE

ART. 85 – REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

Contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori e comunque prima dell'inizio degli stessi, per gli edifici rientranti nei casi previsti dalle normative di settore vigenti, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale la documentazione prevista dalle normative vigenti in materia di isolamento termico degli edifici.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano degli idonei requisiti termici ed igrotermici.

In ogni locale, nei mesi freddi e nei mesi caldi, la temperatura dell'aria e la temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti devono essere adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18 °C.

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

ART. 86 – REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivo permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

ART. 87 – REQUISITI ACUSTICI

Sono previste tre tipologie di “relazioni di acustica”:

- Verifiche di impatto acustico
- Verifiche di clima acustico
- Verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici

Le verifiche di impatto acustico consistono nel prevedere quanto rumore potrà generare una nuova opera e se tale rumore potrà disturbare eventuali recettori sensibili. La Legge quadro sull'inquinamento acustico (L. 447 del 26 ottobre 1995) all'art. 8 definisce che devono essere sottoposte a verifica di impatto acustico:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (14), e successive modificazioni;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

Le opere sopra citate dovranno essere sottoposte a verifica sia che vengano realizzate ex-novo, sia che vengano modificate, sia che vengano potenziate.

I limiti di rumore da rispettare sono definiti nei decreti attuativi della L.447

Le verifiche di clima acustico hanno lo scopo di valutare quanto è la rumorosità presente in un'area prima di realizzare una certa tipologia di opere. Servono quindi per valutare se l'area è compatibile con la nuova costruzione e prevedere eventuali opere di mitigazione dei rumori. Secondo l'art. 8 comma 3 della L. 447 del 1995, dovranno possedere valutazione previsionale di clima acustico le aree interessate alla realizzazione di:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere che richiedono valutazione di impatto acustico.

La verifica dei requisiti acustici passivi consiste nel determinare se un edificio di nuova costruzione rispetta o meno i valori limite di isolamento ai rumori definiti nel DPCM 5-12-1997.

Il Decreto, attuativo della L. 447 del 1995, definisce le prestazioni che devono possedere gli edifici in merito a:

- Isolamento dai rumori tra differenti unità immobiliari,
- Isolamento dai rumori esterni,
- Isolamento dai rumori di calpestio,
- Isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo,
- I solamento dai rumori di impianti a funzionamento discontinuo

I limiti da rispettare sono:

Categorie di edifici	Parametri [dB]				
	R'w	D2m,nT,w	L'nw	LASmax	LAeq
Ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	55	45	58	35	25
Residenze, alberghi, pensioni o attività assimilabili	50	40	63	35	35
Attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili	50	48	58	35	25
Uffici, attività ricreative o di culto, attività commerciali o assimilabili	50	42	55	35	35

R'w è il valore minimo di isolamento al rumore tra alloggi

D2mnTw è il valore minimo di isolamento dai rumori provenienti dall'esterno

L'nw è il livello massimo di rumore di calpestio

LASmax è il livello massimo di rumore per gli impianti a funzionamento discontinuo

LAeq è il livello massimo di rumore per gli impianti a funzionamento continuo

ART. 88 – REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione attivata:

- i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali culturali e ricreativi nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antibagni esclusi quelli degli edifici residenziali;
- i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- gli spazi di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti, che non siano persone o animali, devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto a combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

I coefficienti di ricambio dei bagni ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione in espulsione continua 6 mc/h;
- aerazione forzata intermittente a comando automatico 12 mc/h, in tal caso il comando deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione e di una canna fumaria opportunamente contrassegnate.

Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Le canne fumarie dovranno essere realizzate con tutti gli

accorgimenti necessari al fine di evitare ogni possibile perdita per tutta la loro lunghezza.

ART. 89 – REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA’

- I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
- Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.
- Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
- Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
- Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
- Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
- I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
- Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
- Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati loro locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

ART. 90 – REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

- Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
- I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
- La loro altezza non deve essere minore di m 1,00.
- Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
- Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

- Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
- I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
- Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Responsabile del Servizio, sentito l'Ufficio Tecnico.
- I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
- Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevole, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
- Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

ART. 91 – REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

- Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
- Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
- Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
- La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/hm allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

ART. 92 – REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

- Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.
- Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
- Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

ART. 93 – REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in

modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd non deve superare negli edifici di nuova costruzione, in funzione del loro coefficiente di forma F, i valori previsti dalle normative vigenti.

Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq , la produzione energetica minima è di 5 Kw .

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura;

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali previa depurazione ai sensi di legge: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

ART. 94 - PROTEZIONE DALL' UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Pertanto le sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante idonea impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm. 30 rispetto alla quota del terreno circostante la costruzione. I relativi pavimenti devono essere impostati su vespaio di almeno cm. 30 oppure su solaio con sottostante scantinato o camera d'aria.

Per i locali destinati ad abitazione le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati sono consentite qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di un'intercapedine.

ART. 95 - CONVOGLIAMENTO ACQUE NERE

Per il deflusso delle acque nere degli edifici deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotta di aspirazione fino alla copertura dell'edificio stesso.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Gli allacciamenti delle fognature cittadine sia delle acque nere che di quelle meteoriche devono essere realizzati mediante sifoni ispezionabili e a chiusura ermetica posti all'esterno degli edifici, in conformità alle disposizioni legislative vigenti e del regolamento comunale relativo alla gestione del servizio.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognaria urbana lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

I pozzi neri devono essere del tipo non perdente, eseguiti con pareti, fondo e soletta di copertura in getto

di calcestruzzo dello spessore minimo di 20 cm. Le pareti ed il fondo, all'interno, dovranno essere intonacati per garantire la tenuta. La soletta di copertura deve essere ricoperta con almeno 30 cm di terra ed essere dotata di sfiato e di passo d'uomo per lo svuotamento e l'ispezione.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L..

Le fosse per la raccolta delle acque nere dovranno essere ubicate ad una distanza minima dai fabbricati di m. 0,50.

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

ART. 96 - FORNI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Gli edifici contenenti impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con il funzionamento completamente elettrico, prima del rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità devono ottenere il nulla osta dei VV.FF.

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

Gli impianti di uso artigianale o industriale non possono indurre nei locali sopra/sottostanti condizioni microclimatiche sfavorevoli alla permanenza delle persone.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, le cucine e i camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno m. 1,00 al di sopra del tetto o terrazza, salvo dimostrazione che questi non siano dotati di appositi filtri o apparecchiature che non determinino inquinamento o fuoriuscita di gas dannosi alla salute; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituente una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. E' vietato il posizionamento delle canne fumarie sul fronte strada.

I condotti di fumo devono essere realizzati a regola d'arte con materiali resistenti al fuoco al fine di poter provvedere facilmente alla loro pulitura con mezzi meccanici.

I camini degli impianti artigianali od industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciute idonee dal Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L. ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai VV.FF. per quanto di competenza.

ART. 97 - MIGLIORIE IGIENICHE NEGLI EDIFICI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro 5 anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L. competente può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

L'Amministrazione promuoverà opportune azioni di verifica e controllo.

CAPO V – MANUTENZIONE E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

ART. 98 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e al carattere estetico dell'ambiente. Egli ha altresì l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e tinteggiatura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le facciate di un fabbricato o le recinzioni siano indecorose, il Dirigente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori 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 delle legge vigenti.

Nel caso in cui si dovessero eseguire lavori, relativi alle finiture esterne o al rinnovamento delle stesse, in facciate di edifici contenenti più unità immobiliari, prospettanti sulla strada o visibili da luoghi di pubblico passaggio, la comunicazione prescritta dovrà essere presentata da tutti i proprietari.

Requisiti di compatibilità con le tipologie originarie della città di fondazione

Considerata la peculiarità storica della Città di Carbonia e dei nuclei di Cortoghiana e di Bacu Abis, con il "Piano di Riqualificazione Urbana" verranno istituiti l'Abaco delle tipologie edilizie della città di fondazione, il Manuale per il Recupero edilizio dei nuclei originari ed il Catalogo dei Monumenti Moderni.

Gli interventi sui fabbricati ricadenti all'interno dei nuclei di fondazione, dovranno rispondere alle norme e ai criteri in essi stabiliti.

Prospetti dei fabbricati

Gli elementi compositivi dei prospetti (cornicioni, aperture, fasce marcapiano, etc) dovranno rispettare, per quanto possibile, gli allineamenti con quelli dei fabbricati adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

Intonaci e Colore degli Edifici

All'interno dei “nuclei di fondazione” (Zona Omogenea A di centro storico) e degli “insediamenti storico sparsi”, il colore dei prospetti dei fabbricati dovrà essere conforme a quanto prescritto nelle relative Norme Tecniche del Piano Attuativo ed al Piano del Colore.

Per i fabbricati non ricompresi all'interno dei “nuclei di fondazione” o degli “insediamenti storici sparsi”, si impone il ricorso a colorazioni tenui, prevalenti nell'isolato e che non siano in contrasto con i luoghi.

Per tutte le tipologie edilizie le tinteggiature dovranno essere eseguite con colorazione omogenea per l'intero fabbricato e, preferibilmente, con un unico intervento edilizio.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in sede di esame dei progetti, i campioni delle tinteggiature e dei rivestimenti.

Il Dirigente, attraverso l'Ufficio Tecnico, può richiedere il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinteggiature e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nei relativi titoli abilitativi.

ART. 99 - ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

A norma del Regolamento, sull'occupazione di spazi ed aree pubbliche, si potrà prescrivere la demolizione o rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastante quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o finestre a piano terra che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite per concessione, a termine delle leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'autorità comunale potrà ordinare la demolizione per ragioni di interesse pubblico, salve le eventuali indennità dovute al proprietario; la demolizione dovrà sempre essere eseguita in occasione di restauro.

ART. 100 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto o sporgenza, maggiore di cm. 5, può essere ammesso fino alla quota di m. 2,50, relativamente a qualsiasi prospetto, dal piano del marciapiede o stradale quando quest'ultimo non esista. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie, persiane e grate o inferriate.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in oggetto e pensiline sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza non inferiore a m. 6,00 e, in ogni caso, la loro profondità dovrà essere inferiore a quella del marciapiede di almeno cm 50.

La realizzazione di tali aggetti è consentita a quote pari o superiori a m. 3,00 dal piano del marciapiede rialzato o a m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore o uguale a quella dell'aggetto.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto; in ogni caso, e quando sono ammessi, i balconi e le pensiline non devono sporgere, dal filo del fabbricato più di un sesto della larghezza della strada.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo strada.

Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti e delle pensiline.

Il massimo aggetto dei balconi aperti o chiusi verso i confini laterali è di m. 1,80; quando l'aggetto è superiore a tale valore, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

La superficie dei balconi aperti viene conteggiata come coperta se la sua profondità è maggiore di m. 2,50.

Le tende parasole aggettanti sul suolo pubblico sono consentite esclusivamente quando la strada è fornita da marciapiede.

L'aggetto massimo non potrà superare la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50, essere posizionato ad altezza non inferiore a m. 2,50 e dovranno comunque garantire, alla massima estensione, un'altezza libera sul marciapiede di m. 2,50.

ART. 101 - PRESCRIZIONI PER LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni di edifici ed attrezzature è subordinato al rispetto delle norme e dei principi sull'eliminazione delle barriere architettoniche;

I luoghi da rendere adattabili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive e uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla L. 5/02/1992 n. 104 e successive modificazioni, sono:

- le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
- le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti produttivi, allorché non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedito appaia possibile e conveniente sotto il profilo dei costi di adeguamento;
- gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o liberi, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

Negli spazi e nelle costruzioni precedentemente elencati, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

- l'accesso ai medesimi o, quanto meno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitati fuori terra, allorché

tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato;

- l'accesso attraverso rampe indipendenti, abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a m 1,30 e di lunghezza non superiore a m 10 aventi una pendenza compresa fra il 5% e il 18%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
- la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di m 0,90 x m 1,30 con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a m 0,90;
- l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a cm 17 e pedata non inferiore a cm 30;
- l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi m 1,50;
- una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di m 1,50;
- la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi di larghezza non inferiore a m 0,80 e tale da garantirne l'uso da parte delle persone vincolate all'utilizzazione della sedia a ruote;
- la fruibilità dei servizi comuni, nelle costruzioni che li prevedono, di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a m 0,80;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici, dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a m 0,90 dal pavimento.

CAPO VI – TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 102 - PROVVEDIMENTI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA'

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazioni ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

ART. 103 - FORMAZIONE DEL CANTIERE E SEGNALAZIONE DEI LAVORI

Sul luogo dei lavori devono tenersi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la concessione edilizia. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella con le indicazioni previste nell'art.68 del presente Regolamento Edilizio.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza di almeno m 2,00.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinte per tutta la loro altezza e per una larghezza di m. 2,00, a strisce oblique bianche e rosse con vernice riflettente.

In ogni angolo dovranno essere collocate sorgenti luminose rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

La recinzione deve avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature devono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

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

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

Salvo nel caso in 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. 104 – TOLLERANZE DI CANTIERE

Fatti salvi i diritti dei terzi e senza la necessità di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti lineari, superficiali e volumetrici inferiori al 3% della s.l.p. all'interno dei medesimi piani.

ART. 105 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia nella pubblica via, per tutta l'estensione della costruzione e per 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 responsabile del servizio e qualora non intralci il pubblico transito.

Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati devono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

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

Il trasporto a terra dei detriti o di altri materiali deve avvenire attraverso apposito condotto.

La discarica di materiali provenienti da demolizione dovrà avvenire presso discarica autorizzata. Il responsabile dei lavori dovrà custodire le relative bolle le cui copie dovranno esser consegnate all'Ufficio tecnico insieme alla documentazione da presentare alla fine dei lavori. Tali bolle dovranno essere sempre a disposizione per eventuali verifiche da parte del servizio di vigilanza dell'Ufficio tecnico.

ART. 106 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

Nelle esecuzione delle opere dovranno essere rigorosamente rispettate le normative vigenti in materia di sicurezza nei cantieri e nei luoghi di lavoro.

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

ART. 107 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore o il proprietario 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, al momento dell'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

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

CAPO VII – IDONEITA' DELLE OPERE

ART. 108 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui sopra.

Il soggetto titolare della concessione o i suoi successori o aventi causa sono tenuti a chiedere allo Sportello Unico Edilizia, con apposita domanda in carta da bollo, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e ad avvenuto collaudo statico dell'opera (laddove previsto dalle normative vigenti), il certificato di agibilità.

Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda il nominativo del responsabile del procedimento.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto.

Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti se del caso:

- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- certificazione rilasciata da un tecnico competente abilitato che attesta la rispondenza dei requisiti acustici delle sorgenti sonore interne o dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera in relazione a quanto stabilito dalle normative vigenti di settore; La certificazione rilasciata dal tecnico competente potrà quindi articolarsi come segue:
 - relazione esplicativa relativa alle attività di misura eseguite;
 - misure in opera atte a dimostrare il soddisfacimento dei parametri di cui alla tabella B del D.P.C.M. 5 dicembre 1997, effettuate secondo le norme tecniche in vigore;
 - copia della documentazione di conformità della strumentazione utilizzata.
- eventuale certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VV. FF.;
- certificato di collaudo statico per le costruzioni in conglomerato cementizio armato ai sensi della legislazione vigente;
- attestazione del deposito del progetto dell'eventuale impianto di riscaldamento;
- dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi delle normative di settore vigenti;
- certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori;

- copia delle bolle di conferimento a discarica autorizzata degli eventuali materiali di demolizione o di risulta;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni delle normative vigenti in materia.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alle seguenti condizioni:

- che non sussistano fattori o cause di insalubrità per la costruzione o per l'ambiente;
- che siano state rispettate le norme vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni ed, in particolare, le disposizioni specifiche relative alle strutture in cemento armato;
- che siano rispettate le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- che siano rispettate le norme sanitarie in materia di acqua potabile e fognatura.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio e verificata la documentazione di legge, rilascia il Certificato di Agibilità. Trascorso inutilmente tale termine, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Prima del rilascio del certificato di agibilità le superfici ed i volumi destinati a parcheggi scoperti o a garages devono essere asservite agli edifici di cui sono pertinenze con vincolo permanente di destinazione d'uso. Dovrà essere, in particolare, verificata l'effettiva fruibilità di detti parcheggi. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

ART. 109 – ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI IGIENICHE DELLE COSTRUZIONI

I proprietari sono obbligati a mantenere gli edifici ed il suolo annesso nelle condizioni di idoneità previste dall'igiene e ad assicurare tutti in necessari interventi di manutenzione.

Il Dirigente può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico dell'A.S.L. territorialmente competente, per accertare le condizioni di igiene delle costruzioni.

Ove il proprietario non provveda a quanto previsto dal R.E. in materia di manutenzione e non elimini gli inconvenienti igienici accertati, il Sindaco può ordinare, nelle forme e con i procedimenti previsti dalle vigenti leggi, i lavori di risanamento necessari a spese dell'interessato.

ART. 110 – DICHIARAZIONE DI ALLOGGIO ANTIGIENICO

L'alloggio è antigienico quando venga accertata la sussistenza in esso di una o più delle seguenti condizioni:

- mancanza di servizi igienici propri ed incorporati nell'alloggio;
- tracce di umidità permanente dovuta a fenomeni di capillarità, condensa o igroscopicità non eliminabili con normali interventi di manutenzione;
- inadeguato dispositivo per il riscaldamento;

- indici di aero-illuminazione naturale nei locali inferiori del 30% massimo rispetto a quelli previsti;
- indici di superficie e di altezza minima nei locali con una deficienza superiore al 5% delle misure previste.

La dichiarazione di antigienicità dell'alloggio è certificata dalla A.S.L. previo accertamento tecnico.

Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti a sovraffollamento.

La rioccupazione di un alloggio già dichiarato antigienico è condizionata all'avvenuto risanamento o alla rimozione delle cause di antigienicità accertati dalla A.S.L..

ART. 111 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

Il Dirigente, sentito il parere o su richiesta della A.S.L., può dichiarare l'inagibilità di un fabbricato o parte di esso per motivi igienico-sanitari, a norma dell'art.222 del Testo Unico delle leggi sanitarie.

Le cause che possono determinare le dichiarazioni di cui al precedente articolo sono le seguenti:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute degli occupanti;
- improprietà dell'alloggio (soffitta, seminterrato, rustico, box, ecc.);
- mancanza di ogni sistema o adeguato dispositivo per il riscaldamento;
- requisiti di superficie e altezza con una deficienza superiore al 5% delle misure previste;
- requisiti di aero-illuminazione inferiori al 70% di quelli previsti;
- mancanza dei servizi igienici o di acqua potabile.

L'alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo la sua ristrutturazione ed il rilascio di un nuovo certificato.

E' vietata la concessione in affitto e comunque in uso dei locali dichiarati inagibili.

CAPO VIII – CONTROLLI, VIGILANZA E SANZIONI

ART. 112 - ATTIVITA' DI VIGILANZA, ORGANO COMPETENTE, MODALITA'

Ai sensi della legislazione vigente e del presente Regolamento, il Dirigente esercita, con la collaborazione dell'ufficio di vigilanza edilizia e dell'ufficio tecnico, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione e urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Dirigente può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria.

La vigilanza può essere fatta anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione comunale

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale di accertamento, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al responsabile del servizio, all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza e all'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze e Urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Gli organi preposti alla vigilanza e all'accertamento segnalano, inoltre, il nome del progettista e del direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle eventuali sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi, di cui al comma precedente, segnalano altresì le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale dei LL.PP., che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

ART. 113 - INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Qualora durante l'esecuzione dei lavori sia contestata l'inosservanza delle norme del presente Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), delle modalità esecutive fissate nella concessione e più in genere ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il responsabile del servizio informa il Ministro dei LL. PP., tramite l'ufficio regionale competente, a norma della legge urbanistica.

ART. 114 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE di'FORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Qualora il Dirigente accerti la realizzazione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, dispone, nei confronti dei responsabili, apposita ordinanza di demolizione e intima contestualmente il ripristino dei luoghi o della destinazione originaria da attuarsi entro il termine di 90 giorni.

Qualora, alla scadenza del termine suddetto non sia rispettata l'ordinanza predetta l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, gratuitamente acquisite al patrimonio del Comune.

Sono altresì contestualmente acquisite, di diritto, al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m. 5,00.

Nelle caso di ristrutturazione edilizia le opere sono demolite o rimosse per rendere gli edifici conformi alle prescrizioni del Piano urbanistico vigente. o dello strumento urbanistico attuativo entro il termine stabilito dal Dirigente con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del responsabile dell'abuso.

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

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

ART. 115 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE

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

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

ART.116 - RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Il ritardato versamento del contributo di concessione di cui agli artt.3, 5, 6 e 10 della L. n. 10 del 28/01/77 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni

successivi al termine di cui alla lettera a);

- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera b);

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Dirigente a norma dell'art.2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Qualora il versamento non venga effettuato entro 240 giorni dal rilascio della concessione o della autorizzazione, il Comune provvede alla riscossione coattiva ai sensi dell'art.19, comma 4 della L.R. n.23/85.

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui sopra si applicano ai ritardati od omessi versamenti delle singole rate.

ART. 117 - DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE DA PARTE DI IMPRESE

Quando il comune deve provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori possono essere affidati ad imprese specializzate anche a trattativa privata.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Dirigente ne da notizia all'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

TITOLO V

AMBIENTE URBANO E QUALITA' DELL'ABITATO

CAPO I – OPERE ESTERNE ED ARREDO URBANO

ART. 118 - MANUTENZIONE DELLE AREE

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

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

E' prescritto che le aree di fabbrica, prospicienti a spazi pubblici, siano recintate con opere stabili o con opere provvisorie.

ART. 119 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi solamente previa autorizzazione.

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

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

ART. 120 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici, devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il confine prospiciente la strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 1,00.

Le rampe di transito dei veicoli, all'interno o all'esterno degli edifici, non devono comunque avere pendenza superiore al 25% se rettilinee e al 20% se curvilinee, salvo che particolari prescrizioni ne richiedano una inferiore.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalatura per il deflusso delle acque.

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- sulla rete stradale con caratteristiche extraurbane, il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato per consentire la sosta del veicolo in ingresso fuori dalla carreggiata mentre la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui per migliorare la visibilità;
- sulla rete urbana il cancello può essere installato sull'allineamento stradale ove dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- sulla rete stradale urbana con caratteristiche locali o a fondo cieco il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

L'accesso veicolare diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 2,50 e superiore a m 6,00;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 10, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a m. 2 e la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 1.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- rampe antidrucciolevoli di idoneo tracciato e pendenza;
- le rampe devono essere dotate di scalinate o percorsi dentati per facilitare il transito di pedoni di larghezza minima di cm 60 con la possibile eccezione dei seguenti casi:
 - a) quando esiste un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - b) in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.

ART. 121 - MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antidrucciolevole.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,50.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari, è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm. 10.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze esistenti non devono avere larghezza inferiore a m. 1,00 e a m. 1,50 lungo le strade di nuova apertura.

ART. 122 – RECINZIONI

- Aree esterne ai nuclei di fondazione:

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente stabilita dall'Ente proprietario della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Le recinzioni su pubbliche vie o piazze e di confine con altre proprietà devono essere “a giorno” con muro cieco dell'altezza non superiore ad un metro dal piano stradale e sovrastante ringhiera. In nessun punto della strada deve essere superata l'altezza complessiva di m. 2,00.

E' consentito superare l'altezza prescritta per i muri ciechi, quando siano anche di sostegno per terrapieni. Il loro coronamento dovrà fermarsi, al massimo, a cm 30 al di sopra del piano di sistemazione del terreno. Anche in questo caso è consentita la installazione della ringhiera dell'altezza di cm. 80.

Sono consentite e preferite le recinzioni mediante siepe, purché mantenute in perfetto stato di manutenzione.

E' severamente vietato dotare le ringhiere di elementi a punta o comunque taglienti che possano, in qualsiasi maniera, tanto all'interno che all'esterno, arrecare danno a persone o cose.

Le recinzioni di confine con altre proprietà, o che non siano visibili da pubbliche vie o piazze, possono essere realizzate in rete metallica o in ferro lavorato completamente a giorno, su muretto dell'altezza massima di cm. 30.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

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

Il responsabile del servizio può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

- Aree interne ai nuclei di fondazione:

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo.

- Aree insediamento storico sparso:

Le recinzioni dovranno rispettare le tipologie tradizionali e tipiche (muri a secco, etc.).

ART. 123 – INSTALLAZIONE DI OPERE RIMOVIBILI

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

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

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

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

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

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

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

Negli edifici sulla cui copertura sono installate o debbono installarsi più antenne radio o televisive, il Dirigente ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,50 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, ed i loro meccanismi, anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,50 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o complementi la decorazione architettonica del fabbricato lapidi, stemmi, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalla Sovrintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà 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 negli interessi della conservazione del patrimonio culturale.

Nel caso di proposte di "murales" o simili, che interessino i prospetti di edifici esistenti, queste dovranno essere presentate con appositi elaborati illustrativi dell'inserimento nell'ambiente urbano circostante, al fine di ottenere l'autorizzazione del Dirigente.

Nel caso che queste opere siano da realizzarsi in edifici di nuova costruzione gli elaborati dovranno

essere allegati alla richiesta di concessione.

ART. 124 - PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI IN CENTRO STORICO E IN EDIFICI TUTELATI E/O RICADENTI IN AREE TUTELATE

Nelle aree classificate dal Piano Paesaggistico Regionale come “Aree caratterizzate da insediamenti storici” così come perimetrare a seguito di copianificazione con la RAS, è possibile installare pannelli solari termici e fotovoltaici soltanto in conformità alle disposizioni del presente articolo.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

- in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi non siano visibili da vie o da spazi pubblici;
- sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati; nel caso in cui sia presente un parapetto perimetrale la quota massima, riferita all’asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all’altezza minima del parapetto.
- Sulle pensiline, pergole e tettoie purchè complanari alla superficie di appoggio e non visibili da vie o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l’ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso (in tal caso l’altezza dei pannelli non deve essere superiore a quella delle tegole);
 - i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati nei sottotetti o in appositi locali tecnici in corti interne di pertinenza del fabbricato, non essendo consentito il loro posizionamento sul tetto dello stesso;
- deve essere dimostrato l’armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l’intervento.

ART. 125 – ANTENNE TELEVISIVE IN CENTRO STORICO E IN EDIFICI TUTELATI E/O RICADENTI IN AREE TUTELATE

Le antenne televisive, preferibilmente, in numero non superiore ad una per ogni fabbricato, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' consigliabile quando cio' e' possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto e' obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne paraboliche per la ricezione del segnale televisivo sono ammesse alle seguenti

condizioni:

- posizione non visibile dalla strada su cui prospetta l'edificio interessato in quanto possibile in funzione all'angolo di visuale e che comunque non interferisca in modo negativo con vedute da punti di vista pubblici in elevazione;
- in caso di rifacimento completo della copertura le utenze dovranno essere opportunamente accorpate su una o, comunque, su un numero il più possibile ridotto di parabole.

E' consigliabile la colorazione della parabola adeguatamente mimetizzata rispetto alle caratteristiche cromatiche della copertura;

ART. 126 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA, CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici ecc. non provvisti di portineria, possono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di esso, di cassette per il recapito della corrispondenza, dei giornali e delle riviste.

I contatori, sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico, devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e, secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti, incassati nel muro di recinzione.

ART. 127 - TARGHE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le targhe stradali e i numeri civici possono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici e sulle recinzioni senza che i proprietari possano fare opposizione o chiedere indennizzi.

I proprietari hanno altresì l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Prima di iniziare qualsiasi lavoro nelle parti del fabbricato alle quali siano state apposte targhe o numeri civici, il proprietario dovrà darne comunicazione all'Ufficio tecnico per le eventuali determinazioni in merito.

Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni che non devono essere ricostruite o di soppressione di porte o di accessi esterni, il proprietario deve notificare all'Ufficio tecnico i numeri civici che vengono soppressi e restituire contestualmente i corrispondenti indicatori.

Per le nuove costruzioni e per le eventuali nuove aperture su edifici esistenti i proprietari sono tenuti a richiedere all'Ufficio tecnico i numeri civici da applicare alle porte di ingresso degli edifici medesimi; in questo caso l'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione cura del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica, all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

ART. 128 - INSEGNE SU EDIFICI STORICI ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI FONDAZIONE E DEGLI INSEDIAMENTI STORICO SPARSI

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in sub-ordine, ma solo ove ciò non fosse tecnicamente possibile, potranno essere collocate a filo parete sopra i vani porta e/o vetrine.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento.

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata.

ART. 129 – INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni (oltre a quanto previsto nell'articolo precedente):

- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;

- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi;

Quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericoloso per il pedone e non deve in alcun modo essere sottratto alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori, deve darne avviso al Dirigente o all'ente interessato, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

CAPO II – USO DI SUOLO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 130- OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO PUBBLICO (SUOLO O SOTTOSUOLO)

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

Per il rilascio dell'autorizzazione si fa riferimento allo specifico Regolamento Comunale.

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

Il Dirigente, può concedere l'occupazione del sottosuolo stradale per canalizzazioni idriche, elettriche, fognarie, telefoniche e simili e l'occupazione del suolo pubblico a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto.

ART. 131 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi 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 responsabile del servizio i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

ART. 132 - CAVE

Salvo quanto previsto dalle normative di settore vigenti che disciplinano l'attività estrattiva, è categoricamente vietata l'utilizzazione delle cave esistenti per l'estrazione di **materiale arido**. Il perimetro dell'area interessata dalla coltivazione, ove accessibile, deve essere recintato con rete metallica dell'altezza non inferiore a m 1,80 o con altro mezzo prescritto nel provvedimento di autorizzazione.

Segnali ammonitori di pericolo, indicanti la presenza di attività estrattiva, devono essere collocati lungo la recinzione, ad intervalli non superiori a m 50 ed in posizione tale che da ogni cartello siano visibili il cartello precedente e quello successivo.

Gli accessi alla cava devono essere chiusi al di fuori dell'orario di lavoro.

Al fine di evitare, per scarsa visibilità, cadute accidentali dal ciglio di cava, deve essere mantenuta libera

dalla vegetazione arbustiva una fascia di almeno tre metri di ampiezza.

Dovranno essere adottate tutte le misure di sicurezza previste dalla vigente legislazione sulle attività estrattive e di prevenzione infortuni e di sicurezza del lavoro in ordine alla conduzione dei lavori di scavo, di carico e trasporto materiali e di segnaletica di sicurezza nei confronti di terzi.

E' consentita la sistemazione a verde delle cave dismesse, previo riempimento delle stesse con materiale vario o sgomatura del fronte di taglio tale da garantire l'utilizzazione futura per idonee e adatte colture.

ART. 133 - USO DI DISCARICHE E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico comunale, sentito il Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L. e di essi è data indicazione nella concessione o autorizzazione.

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

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

ART. 134 - IGIENE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o di modificare quelle esistenti devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.

E' vietato in particolare impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come depositi di immondizie e di residui putrescibili, se non dopo che la riconseguita salubrità e stabilità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal servizio sanitario e dall'Ufficio Tecnico comunale.

E' vietato depositare o accumulare, anche temporaneamente, rifiuti, detriti o residui industriali sia sul suolo pubblico che sugli spazi o terreni privati senza la preventiva autorizzazione del Dirigente.

L'autorizzazione di cui sopra viene rilasciata dal Dirigente sentito il servizio sanitario dell'A.S.L., con eventuale prescrizione di appropriate cautele di carattere igienico-sanitario ed estetico da osservarsi a tutela della salute pubblica, della integrità delle falde acquifere nonché del paesaggio.

Il responsabile del servizio, sentiti, ove occorra, i competenti uffici comunali e della A.S.L., ingiunge, entro termini e modalità prefissate, la rimozione dei rifiuti ed ogni scarico abusivo; in caso di inadempienza si provvederà d'ufficio a spese del proprietario ovvero del responsabile dell'abuso.

TITOLO VI

COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

ART. 135 - NORME EDILIZIE

Il presente Regolamento recepisce le “Direttive per le zone agricole” rese esecutive dal D.P.G.R. 3/08/94 ex art.8 L.R. 45/89 della Regione Autonoma della Sardegna e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale relative alle aree agro-forestali.

Lo scopo delle presenti norme è di:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco;

Sono ammessi nelle zone agricole e considerati edifici rurali:

- i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, comprese, se necessarie, le abitazioni dei conduttori;
- i fabbricati per agriturismo, così come normati dall'art.13 del suddetto D.P.G.R.
- i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere e in luogo asciutto per facilitare l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle di rifiuto.

Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento, salvo quanto diversamente stabilito nel presente Capo.

Le abitazioni devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 10,00 dai fabbricati destinati al ricovero degli animali in genere, salvo maggiori distanze imposte da particolari prescrizioni.

Il pavimento del pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 (di cui cm 10 non vengono computati nel calcolo delle volumetrie) rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e cm. 60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni,

devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche che cadono su di esso vengano allontanate rapidamente ed in modo da non formare né impaludamenti né ristagni.

ART. 136 – VIABILITA' RURALE

Le nuove strade di penetrazione agraria dovranno essere progettate e realizzate di norma in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari, ad esclusione dei cementi e asfalti. L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potersi provvedere con tecnologie alternative;

ART. 137 - ACQUE AD USO POTABILE

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, autorizzato con permesso di trivellazione o quantomeno denunciato secondo le norme vigenti, costruito secondo le norme igieniche vigenti o quanto meno di cisterna igienicamente costruita e protetta sempre nel rispetto della legislazione in materia.

I pozzi devono essere provvisti di pompa e di coperchio da tenere chiuso; la copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero pavimentato con materiale impermeabile per una larghezza di almeno m. 2,00 e con pendenza verso l'esterno, provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi d'acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile in modo che vi sia impedita ogni infiltrazione dall'esterno o la caduta di materiali estranei.

Le cisterne hanno la funzione di raccogliere, mediante le grondaie e i tubi pluviali, le sole acque cadute sui tetti; dovranno essere dotate di un dispositivo per l'eliminazione delle prime acque di pioggia, di un apposito pozzetto chiuso per la preventiva chiarificazione delle acque.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Presidio Multizonale di Prevenzione della A.S.L. e l'uso deve essere consentito dal Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L..

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

ART. 138 - ACQUE METEORICHE E ACQUE DI RIFIUTO

Le acque meteoriche che non vengono convogliate alle eventuali cisterne devono essere allontanate in modo da evitare impaludamenti e ristagni.

Le acque nere e luride, qualora non esista un'idonea rete di fognatura, devono essere convogliate in apposito pozzo nero a perfetta tenuta (non perdente) o depuratore biologico di tipo previsto dalle normative vigenti.

Il pozzo nero deve essere separato dal fabbricato, provvisto di tubo esalatore prolungato fino al tetto e di botola di copertura a chiusura ermetica.

Nel caso in cui l'abitazione sia dotata di impianto di distribuzione di acqua sotto pressione il pozzetto di raccolta delle acque nere e luride potrà essere munito di sfioratore. Le acque defluenti dallo sfioratore devono, mediante tubazione impermeabile sotterranea, essere condotte a sboccare all'aperto a non meno di m. 25 dalle abitazioni, dai pozzi e dalle cisterne.

ART. 139 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda potranno, di preferenza, essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica ecc.).

L'Amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, favorire tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento dei veicoli transitanti.

ART. 140 – RESTAURO E AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Si rimanda agli abachi tipologici per gli Insediamenti Storico Sparsi, allegati al P.U.C. in adeguamento al P.P.R.

ART. 141 – ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi, con l'esclusione degli impianti di itticoltura, devono distare almeno m 50 dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì m 500 se trattasi di allevamento per suini, m 300 per avicunicoli, m 100 per bovini, ovicaprini ed equini dai limiti delle zone urbanistiche A, B, C, F, G.

ART. 142 - CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITA' DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

In caso di ristrutturazione delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio, essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento in materiale resistente all'usura, non assorbente e ben connesso

- in modo da essere facilmente lavabile, quale laterizio pressato, marmette di graniglia e simili;
- 2) devono essere abolite, possibilmente, le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni; tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi, magazzini, ecc.;
 - 3) si deve realizzare, sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione, un vespaio o camera d'aria con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante.
Tale vespaio può essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70 per i locali destinati ad abitazione e m 2.40 per i locali accessori.
Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad un'accurata pulizia;
 - 4) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno, qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
 - 5) ogni ambiente, destinato ad abitazione, deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
 - 6) le scale d'accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza; e' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
 - 7) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno e devono essere dotati di grondaie e pluviali.

ART. 143 - ISPEZIONI SANITARIE. SANZIONI

Il Dirigente può far compiere, dal Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L. e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, alle latrine, ai condotti e fognature, alle stalle, alle concimaie, ai sistemi di approvvigionamento idrico ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione, o parte di essa, risultasse inabitabile, il responsabile del servizio può ordinarne lo sgombero a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il responsabile del servizio, sentito il Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L., può far eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 144 - STALLE E RICOVERI PER ANIMALI

Le stalle devono essere ubicate fuori dal centro abitato e costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere costruito con materiale resistente all'usura, impermeabile, non assorbente in modo da essere facilmente lavabile.

I canaletti per l'allontanamento delle urine devono essere impermeabili, facilmente ispezionabili e lavabili.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento liscio o rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento; nella parte restante le pareti devono essere intonacate con malta di calce.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti d'acqua corrente.

ART. 145 - CONCIMAIE

Tutte le stalle rurali per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti in stabulazione permanente, devono essere provviste di concimaia.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, e devono distare da pozzi, acquedotti, serbatoi d'acqua e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno m. 25,00.

Il Dirigente, sentito il Responsabile del Settore Igiene Urbanistica e Ambienti confinati facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L., può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

ART. 146 - OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME DI ABITABILITA'

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 147 – TITOLO PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio di nuove concessioni edilizie per edifici residenziali e per edifici aziendali è consentito solo per Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

All'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.

ART. 148 – DOCUMENTAZIONE PER RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Per il rilascio della Concessione Edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le

opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;

elaborati tecnici a firma di un dottore agronomo o forestale o di un perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

- relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
- elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala no superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
- piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, in cui sia giustificato il beneficio fondiario, con produzione di reddito almeno sufficiente per una famiglia coltivatrice.
- Solo per le aree di pericolosità idraulica così come definite dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), come individuate negli elaborati specialistici allegati del P.U.C.: Dichiarazione sottoscritta da parte del tecnico che le nuove edificazioni saranno da realizzare al di fuori delle "Fasce di Tutela" dei corpi idrici superficiali:
 - a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
 - b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
 - c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

Studio di compatibilità agro-ambientale, normato ai punti successivi, nel caso in cui l'intervento riguardi:

- fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;
- impianti serricoli di dimensioni superiori ai 5000mq. di superficie coperta.

CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di Concessione Edilizia , deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrogeologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale – oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche – che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi.

TITOLO VII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 149 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio e alle previsioni del Piano urbanistico, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro adeguarsi alle norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti.

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

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

ART. 150 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO.

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, sono abrogati il precedente Regolamento Edilizio e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 151 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento Edilizio, si applica in tutto il territorio comunale ed entra in vigore, ai sensi dell'art.20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989, il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna ed ha efficacia per tutti gli interventi per i quali sia stata presentata domanda posteriormente a questa data, come risultante dalla data di protocollo.

Le costruzioni in corso d'opera o già esistenti alla data anzidetta rimangono soggette alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione, salva in ogni caso la facoltà dell'Amministrazione comunale di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

TITOLO VIII

GLOSSARIO

ART. 152 - TERMINOLOGIE E DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

152.1 - ZONA OMOGENEA TERRITORIALE

Per zona territoriale omogenea viene intesa quella parte di territorio comunale individuata da una precisa destinazione urbanistica.

152.2 - AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento è un'area nella quale l'attuazione del Piano urbanistico richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

152.3 - SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale è quella superficie costituita dall'intera area di un ambito d'intervento interessato unitariamente da interventi pubblici e/o privati.

152.4 - SUPERFICIE UTILE TERRITORIALE

La superficie utile territoriale è quella zona omogenea territoriale interessata da interventi privati e/o pubblici al netto di:

- superfici bagnate (bacini e fiumi con relativi alvei);
- aree che per motivi naturali non sono utilizzabili ai fini edilizi (orografici, geomorfologici, idrogeologici e sanitari);
- aree soggette a vincoli e norme di legge (paesistici, militari, forestali, culturali ecc.);
- aree che per destinazione del piano urbanistico sono sottratte all'uso edilizio e/o privato.

La superficie utile territoriale viene espressa in ettari o in metri quadrati.

152.5 - DOTAZIONE VOLUMETRICA NECESSARIA

La dotazione volumetrica necessaria è la cubatura minima che deve essere prevista per ogni singolo utente, ed è espressa in metri cubi/abitante (mc/ab).

152.6 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume territoriale realizzabile e la superficie utile territoriale corrispondente che è definita in metri quadrati; si esprime quindi in metri cubi/metri quadrati (mc/mq).

152.7 - VOLUME TERRITORIALE REALIZZABILE

Il volume territoriale viene determinato dal prodotto della superficie utile territoriale per l'indice di fabbricabilità territoriale; si esprime perciò in metri cubi.

152.8 - SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE

Riguarda le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le prime individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento.

Le seconde individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona.

152.9 - SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria è costituita dalla porzione della superficie territoriale utile destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, e corrisponde pertanto alla somma dei lotti edificabili escluse le aree pubbliche o di uso pubblico, le sedi viarie, carrabili o pedonali pubbliche. La superficie fondiaria, la cui densità edilizia risulti già determinata nelle norme dello strumento urbanistico, non è ammissibile a successivi frazionamenti ai fini dell'esecuzione di nuove volumetrie; si esprime in metri quadrati.

152.10 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista. La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal Piano urbanistico vigente o definita parametricamente; si esprime in metri quadrati.

152.11 - AREA EDIFICABILE

L'area edificabile è l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico), alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale se la differenza con la superficie catastale supera il 5%. L'area edificabile può concernere anche più proprietà quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

152.12 - INDICE VOLUMETRICO

L'indice volumetrico definisce, ai fini edificatori, il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

1. territoriale definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale;
2. fondiario definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria.

152.13 - VOLUME FONDIARIO MASSIMO

Il volume fondiario massimo è la massima volumetria realizzabile in un lotto di terreno ed è dato dal prodotto della superficie del lotto edificabile per l'indice di fabbricabilità fondiario; si esprime quindi in metri cubi.

152.14 - SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è data dalla proiezione della superficie lorda del piano di maggiore estensione, fuori terra, con esclusione dei corpi aggettanti come balconi, pensiline, cornicioni, gronde e loggiati aperti per almeno metà del perimetro e purché sporgenti fino a m 1,80. Le sporgenze superiori a m 1,80 sono computate nella superficie coperta.

152.15 - INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

152.16 - SUPERFICIE OCCUPATA

La superficie occupata è definita dal sedime della costruzione all'interno del suo lotto di pertinenza.

152.17 - SUPERFICIE FILTRANTE

La superficie filtrante è l'area del lotto diminuita della superficie coperta. Essa deve avere carattere di continuità e compattezza.

Tale superficie deve essere sistemata a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.

152.18 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Negli edifici a copertura piana l'altezza è determinata dalla distanza tra il piano stradale o di sistemazione esterna del fabbricato se più basso e la linea di copertura, intendendo per quest'ultima la linea dell'intradosso del solaio di copertura.

Negli edifici con copertura a tetto l'altezza è determinata dalla distanza tra il piano stradale o di sistemazione esterna se più basso e la gronda, definita come linea di intersezione tra l'estradosso del solaio inclinato e la muratura esterna.

Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante

I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati. Sono anche consentite, sui tetti piani praticabili, strutture di arredo, quali gazebo e pergole, per una superficie non superiore al 25% di quella totale.

Per quanto non previsto si rimanda alla normativa regionale in materia.

152.19 - ALTEZZA MASSIMA EDIFICABILE

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, ecc.), i campanili e simili.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione Comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti disposizioni.

152.20 - ALTEZZA MINIMA ABITABILE

L'altezza minima delle unità abitative delimitata, a struttura ultimata, dal sottostante piano di calpestio e dal sovrastante soffitto non può essere inferiore a m. 2,70. E' consentita un'altezza inferiore nei disimpegni e servizi igienici, comunque non inferiore a m. 2,40.

152.21 - ALTEZZA MINIMA D'USO

Nei locali d'uso non abitativo ma connessi con la residenza, come cantinole, garages, lavanderie, vani accessori ecc., l'altezza, misurata dal sottostante pavimento al sovrastante soffitto, a struttura finita, non può essere inferiore a m. 2,40 se al piano terreno ed a m. 2,20 se al piano seminterrato.

152.22 - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto o medio fusto che si prescrive per unità di superficie, in genere l'ettaro, con l'eventuale specificazione delle essenze.

152.23 – EDIFICIO O FABBRICATO

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da edificare, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, o aderente ad altre costruzioni, ma separata da queste da una propria muratura perimetrale, fornita di uno o più accessi e con almeno una scala autonoma nel caso di costruzione a più piani.

Tale organismo edilizio si configura come edificio o fabbricato o corpo di fabbrica qualunque sia la sua dimensione, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, acciaio, c.a., ecc..) e dai procedimenti utilizzati (tradizionali, prefabbricati, ecc..). Si considera, pertanto, edificio o fabbricato anche un manufatto prefabbricato, seppure smontabile e non provvisto di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, si deve dichiarare la durata temporanea, sempre inferiore o pari a dodici mesi, allo scadere della quale la costruzione deve essere rimossa.

152.24 – CORPO DI FABBRICA

Per corpo di fabbrica si intende la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna. Costituisce corpo di fabbrica anche il muro cieco di altezza superiore a m.3.00.

152.25 - DISTANZA MINIMA PRESCRITTA FRA GLI EDIFICI

Per distanza minima prescritta tra edifici si intende la distanza minima fra le pareti prospicienti degli stessi, di cui almeno una finestrata, misurata nei punti di massima sporgenza.

Non vengono prescritte distanze minime per gli edifici, o parti di essi, i quali non presentano pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata. Per essi si rimanda alle prescrizioni del Codice Civile.

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

Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- b) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alla precedente lettera "a") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 5,00 dalla finestra più prossima;
- d) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alla precedente lettera "a") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
- e) le pareti prive di aperture.

In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata.

Non si considerano sporgenze rilevanti ai fini della distanza minima tra gli edifici, i balconi, i cornicioni, i fregi e tutte le sporgenze fino a m 1,80.

152.26 - DISTANZA DAI CONFINI O DAL FILO STRADALE

Per distanza dai confini o dal filo stradale si intende la distanza tra la proiezione del fabbricato sul piano orizzontale, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

152.27 - LARGHEZZA STRADALE

Per larghezza stradale si intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di sosta, dei marciapiedi e di eventuali aiuole spartitraffico.

152.28 - NUMERO DI PIANI

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto se abitabile.

152.29 - LUNGHEZZA MASSIMA DEI FRONTI

Per lunghezza massima dei fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

152.30 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Per spazi interni agli edifici si intendono, riferiti a singole unità immobiliari, le aree scoperte circondate da edifici da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Essi sono classificati come segue :

a) PATIO :

si intende lo spazio interno ad un edificio, scoperto, ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con distanze normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) CHIOSTRINA :

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

c) CAVEDIO :

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 6 piani.

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:

- altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
- altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9;
- altezza fino a m. 18: lato minimo 3,50, superficie minima mq 12;

Per superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.

d) CAVEDIO TECNICO:

si intende uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o di locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni degli impianti, di superficie non inferiore a mq. 0,60 e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

e) CORTILE:

si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale o superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento uguale o superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

f) SOPPALCO :

si intende per soppalco una partizione orizzontale che divida per una superficie non superiore al 50% il vano in cui lo stesso soppalco è realizzato, priva di chiusure verticali tra le due parti del vano suddivise. Tale partizione é consentita a condizione che l'altezza minima di entrambe le parti suddivise sia di almeno m 2.20 (nel caso di solaio superiore inclinato , minima m 1,80, media m.2.20). Nel rispetto delle condizioni sopra indicate, il soppalco non è computato ai fini della superficie utile.

152.31 - VOLUME

Il volume di un edificio è l'intero corpo di fabbrica costituente ingombro volumetrico ubicato sia nel soprassuolo che nel sottosuolo. Esso è la somma dei volumi di ciascun piano esclusi gli eventuali volumi esterni ai piani di copertura.

152.32 - VOLUMI TECNICI

Per volumi tecnici si intendono:

- a) tutti i locali destinati ad ospitare macchinari per impianti tecnologici (vani per impianti ascensore e per caldaie o simili), con altezze secondo le relative norme di legge. Quando le dimensioni di tali locali non siano stabilite da norme di legge, per non entrare nel computo della cubatura, la loro superficie complessiva non deve essere superiore a mq. 6,00 e l'altezza utile non superiore a m. 2,50;
- b) la parte emergente, sulla terrazza di copertura, del vano scale;
- c) i passi carrai coperti, quando sia dimostrabile dai disegni progettuali, che garantiscono l'accesso agli spazi per il parcheggio non altrimenti individuabili.

Tutti i volumi tecnici non sono da conteggiarsi nella determinazione del volume complessivo, tuttavia sono soggetti al rispetto di tutte le altre norme di carattere edilizio (distacchi, altezze, ecc.), alle normative speciali vigenti e non devono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

152.33 - COMPUTO DEI VOLUMI

Si definiscono:

a) *volume interrato:*

è costituito dal volume del fabbricato delimitato superiormente dalla linea di massima pendenza congiungente a monte la quota del terreno o della strada con la quota a valle del terreno e/o della strada. Detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile solo se destinato a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione;

b) *volume seminterrato:*

è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la linea di massima pendenza precedentemente definita e la quota del piano orizzontale dell'area o della strada a monte. Detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile solo se destinato a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione;

c) *volume fuori terra:*

è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la quota del piano orizzontale precedentemente definita, ed il piano orizzontale passante nel punto di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie esterna della parete del fabbricato. Quest'ultimo piano orizzontale, nel caso di copertura a tetto, è indipendente dalla posizione del solaio piano, se esistente;

d) *volume sottotetto:*

è il volume del fabbricato compreso fra il piano orizzontale passante nel punto di unione tra la superficie esterna della parete del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura. Questo volume non è computabile ai fini della volumetria totale qualora le pendenze delle falde del tetto, a capanna o a padiglione, con le linee di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, non siano superiori al 35%, in caso contrario il volume in questione verrà computato per intero nel volume totale ammissibile. Nel caso di tetti sfalsati con falde asimmetriche, qualora le due falde differiscano di un quinto della lunghezza della falda maggiore, il sottotetto non va computato ai fini del volume, in caso contrario come pure nel caso di falda unica tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

e) *volume abbaini:*

sono consentiti gli abbaini purché la loro superficie proiettata sull'orizzontale non superi il 5% della superficie delle falde del tetto proiettata sull'orizzontale.

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

Sono computate nel volume complessivo i balconi, le logge e i porticati con profondità superiore a m. 1,80, per la parte eccedente, o chiusi su tre lati, nonché le terrazze coperte quando siano chiuse solo su un lato (oltre a quello della parete del fabbricato).

Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Le strutture amovibili quali gazebo, tettoie, pergole e similari non vengono computate ai fini delle volumetrie, delle distanze tra edifici e dai confini nonché per i distacchi stradali qualora la loro superficie max totale all'interno del lotto sia pari a mq. 16,00 e mq 25,00 relativamente alle tettoie

“fotovoltaiche” o “solari-termiche”.

152.34 - PARCHEGGI PRIVATI

Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o al coperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce parcheggio l'area destinata alla sosta di più veicoli; si definisce area di sosta uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

In osservanza alle attuali disposizioni in materia, per gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati o ristrutturati deve essere garantito uno spazio di sosta per veicoli pari ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione da reperire all'interno del lotto.

152.35 - FABBRICATI ACCESSORI

Si dicono accessori i fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non previa autorizzazione comunale con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle norme di attuazione del Piano urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura l'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche nella concessione, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m. 2,20 e m. 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m. 2,20; una minore altezza, fino a m. 2,00, è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.

152.36 - CABINE ELETTRICHE

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono oggetto di concessione.

Le cabine non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di piano costruibili, né ai fini del rapporto di copertura. In deroga alle distanze minime prescritte, le cabine possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale.

152.37 - VANO ABITABILE

Per vano abitabile si intendono tutti i vani destinati alla funzione residenziale come ad esempio i seguenti: soggiorno-pranzo, letto, cucina, studio, bagno, disimpegno, ripostigli.

Ogni vano, per essere abitabile dovrà rispondere a determinati requisiti: dimensionali, igienico-sanitari, di illuminazione, di areazione, ecc..

152.38 - VANI ACCESSORI

Per vani accessori sono da intendersi tutti i locali adibiti a servizio della funzione residenziale (garages, depositi e simili).

Questi vani devono essere computati ai fini della determinazione della cubatura massima anche se non inclusi nel volume abitabile.

152.39 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

Si intende la superficie utile di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Si comprendono invece:

ripostigli, corridoi, bagni e wc., locali di sgombero e rialzi di collegamento tra livelli diversi di $h < 1,00$ m.

152.40 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S_{nr})

Si intende la superficie utile dei servizi e accessori che riguarda:

- cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenze;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

152.41 - SUPERFICIE NETTA AMBIENTI NON RESIDENZIALI (S_n)

Si intende la superficie netta degli ambienti non residenziali destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali. Vi sono compresi ambienti comuni quali : bagni, wc., celle frigo, deposito, ecc.

152.42 - SUPERFICIE NETTA DEGLI ACCESSORI DI AMBIENTI NON RESIDENZIALI (S_a)

Si intende la superficie netta dei servizi accessori come detto all'art.147.38, ma relativamente ad ambienti non residenziali

152.43 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (S_c)

Si intende la superficie abitabile utile più il 60% delle superfici accessorie relative ai locali abitabili.

152.44 - SUPERFICIE TOTALE (S_t)

Si intende la superficie netta non residenziale più il 60% della superficie accessoria relativa ai locali destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

152.45 - SUPERFICIE DI VENDITA (S_v)

Si intende la superficie adibita alle operazioni di vendita, sia destinata all'accesso al pubblico e del personale addetto alla vendita, sia occupata da banchi, scaffalature, ecc.

152.46 - SUPERFICIE UTILE LORDA (S_{ul})

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o dentro terra misurata al perimetro esterno, compresi i porticati, tettoie, balconi e logge.

152.47 – STANDARDS URBANISTICI

Gli standards urbanistici per zone omogenee a prevalente destinazione residenziale sono spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi così denominate:

- S1 le aree per l'istruzione asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- S2 le aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile ed altri);
- S3 le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce lungo le strade;
- S4 le aree per parcheggi che, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o insediabile la seguente dotazione minima di spazi

pubblici (S):

- S1 4,50 mq. per abitante
- S2 2,00 mq. per abitante
- S3 9,00 mq. per abitante
- S4 2,50 mq. per abitante

per un totale di (S) = 18,00 mq. per abitante.

152.48 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Sono:

- *le sedi viarie:*

le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

- *gli spazi di sosta o di parcheggio:*

gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

- *le fognature:*

i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico alle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

- *la rete idrica:*

le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

- *la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas*

le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete urbana.

- *la pubblica illuminazione:*

le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

- *la rete telefonica:*

la rete telefonica ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati.

- *gli spazi di verde attrezzato:*

le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con

alberatura ed eventuali attrezzature.

152.49 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsto dall'art.44 della legge 22.10.1971, n. 865 e dagli artt.3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, esclusi i parcheggi.

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:

- *gli asili nido e scuole materne;*
- *le scuole dell'obbligo;*
- *i mercati di quartiere;*
- *le delegazioni comunali;*
- *le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*
- *gli impianti sportivi di quartiere;*
- *i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;*
- *le aree verdi di quartiere.*

152.50 – AREE DI PERTINENZA

Sono aree di pertinenza quelle non utilizzate ed utilizzabili, in tutto o in parte, per interventi di trasformazione edilizia dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria prescritti dal Piano urbanistico vigente e dall'osservanza delle norme e delle destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona omogenea.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsto dal Piano urbanistico vigente.

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, previsto dal Piano urbanistico vigente consente incrementi edilizi rispetto al volume preesistente o di progetto.

Le aree residue potranno essere successivamente utilizzate sino alla saturazione nel rispetto delle norme vigenti all'atto della richiesta.

152.51 – LOTTO INTERCLUSO

Si definisce "lotto intercluso" un'area edificabile avente una superficie non superiore a mq 1.000, inserita rispettivamente in zona omogenea A, B o C e da essa limitata, accessibile ed urbanizzata e delimitata da lotti edificati o da spazi pubblici.

Il lotto intercluso non deve essere stato oggetto di frazionamento rispetto alle preesistenze interclusive.

Sul lotto intercluso l'edificabilità può avvenire, utilizzando l'indice medio dell'isolato nelle zone omogenee A e B sino al raggiungimento dell'indice massimo e nel rispetto dell'indice territoriale nelle zone C, anche mediante intervento singolo con concessione edilizia diretta nel rispetto della normativa prevista per la zona e dal nuovo regolamento edilizio comunale. Nel caso nel lotto insista una preesistenza edilizia che non satura l'intera area di pertinenza si potrà completare l'edificazione sino alla saturazione della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. n.2266/U del 20.12.1983 (Decreto

“Floris”) o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00 , nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l’inutilizzazione dell’area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

152.52 – VIABILITA’ URBANA ED EXTRAURBANA

Le strade, in base alle loro caratteristiche costruttive , tecniche e funzionali, sono classificate secondo il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. n. 285 del 30/04/92 e successive integrazioni e modificazioni: a) autostrade; b) strade extraurbane principali; c) strade extraurbane secondarie; d) strade urbane di scorrimento; e) strade urbane di quartiere; f) strade locali.

Le fasce di rispetto fuori dai centri abitati e le fasce di rispetto per l’edificazione nei centri abitati devono adeguarsi a quanto stabilito negli artt.26, 27, 28 del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada. (D.P.R.16 dicembre 1992, n.48).

Le strade, le piazze e gli spazi di accesso pubblico, per quanto riguarda la fabbricabilità, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane, l’illuminazione sono soggette alle norme di cui sopra e a quelle relative alle opere pubbliche, nonché alle indicazioni fissate negli elaborati del Piano urbanistico, negli strumenti attuativi e a quelle che l’Amministrazione potrà fornire al fine di una razionale organizzazione del territorio comunale.

Qualora si intenda costruire una strada privata da lasciare aperta al pubblico transito è necessario presentare al Dirigente il relativo progetto per ottenere l’approvazione, che risulta subordinata alla stipula, a spese del proponente, di un atto notarile dal quale risulti l’obbligo di sistemare, manutentionare e illuminare la strada in progetto e collegarla alla viabilità comunale. In caso di inadempienza il Dirigente ha facoltà di provvedere direttamente, addebitandone l’onere agli interessati secondo le disposizioni vigenti. Le costruzioni, che dovessero sorgere lungo le strade private, saranno soggette a tutte le disposizioni del presente Regolamento.

Qualora tali strade siano di proprietà di altri enti pubblici (I.A.C.P. , etc.), gli edifici dovranno avere una distanza minima pari a m.5,00 dall’asse stradale, in deroga eventualmente alla distanza minima dal confine di proprietà.

Per l’esecuzione da parte di privati di tagli stradali su strade pubbliche comunali urbane ed extraurbane relativi ad allacci idrici, fognari, elettrici, telefonici, carrabili, ecc. è necessaria la preventiva autorizzazione del Dirigente.

Per il rilascio della stessa gli interessati dovranno produrre domanda in bollo con allegati elaborati grafici relativi all’opera da realizzare. Il parere tecnico di fattibilità è espresso dall’Ufficio Tecnico comunale che contestualmente determina l’entità del deposito cauzionale, a garanzia dei lavori, da depositare presso la Tesoreria Comunale.

Tale deposito sarà restituito agli interessati ad avvenuto accertamento della esecuzione dei ripristini a perfetta regola d’arte.

INDICE

PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART. 1 – PRINCIPI	1
ART. 2 - OGGETTO.....	1
ART. 3 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 4 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE	2
ART. 5 - FACOLTA' DI DEROGA	2
<u>GLI ORGANI.....</u>	<u>3</u>
ART. 6 – LO SPORTELLLO UNICO EDILIZIA (S.U.E.) – IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO	3
ART. 7 – CONFERENZA DEI SERVIZI	4
ART. 8 - VIGILANZA EDILIZIA.....	5
ART. 9 – VISITE TECNICHE E VERIFICHE STRAORDINARIE	6
<u>GLI INTERVENTI, I PROVVEDIMENTI, LE PROCEDURE, LE MODALITA', CERTIFICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI.....</u>	<u>7</u>
CAPO I – GLI INTERVENTI.....	7
ART. 10 – NUOVA COSTRUZIONE	7
ART. 11 – TOTALE O PARZIALE DEMOLIZIONE.....	7
ART. 12 – RICOSTRUZIONE EDILIZIA	7
ART. 13 – AMPLIAMENTO	8
ART. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA	8
ART. 15 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA	9
ART. 16 – RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E CONSOLIDAMENTO	10
ART. 17 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	11
ART. 18 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	12
ART. 19 – INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI	12
ART. 19BIS – OPERE INTERNE.....	13
ART. 20 – CAMBIO DI DESTINAZIONI D’USO	13
ART. 21 – VARIANTI ORDINARIE	14
ART. 22 – VARIANTI ESSENZIALI	14
ART. 23 – VARIANTI IN CORSO D’OPERA NON ESSENZIALI	15
ART. 24 – PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	15
ART. 25 – PARCHEGGI NON PERTINENZIALI	16
ART. 26 – INTERVENTI DI ARREDO URBANO, AREE SCOPERTE E MANUFATTI	16
ART. 27 – ATTIVITA’ DI TRASFORMAZIONE IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI	17
ART. 28 – ATTIVITA’ EDILIZIA SU BENI CULTURALI	18
ART. 29 – ATTIVITA’ EDILIZIA SU BENI PAESAGGISTICI.....	18
CAPO II – I PROVVEDIMENTI	19
ART. 30 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	19
ART. 31 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.....	19
ART. 32 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO	20
ART. 33 – CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA	21
ART. 34 – CONCESSIONE EDILIZIA IN “ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’”	21
ART. 35 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ E/O A S.C.I.A.	21
ART. 36 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	22
ART. 37 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI.....	25

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

area urbanistica – ufficio del piano

ART. 38 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA	25
ART. 39 – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	25
ART. 40 – OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	25
ART. 40Bis – OPERE ESEGUIBILI SENZA TITOLI AUTORIZZATIVI. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	26
ART. 41 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE - ESENZIONI.....	27
CAPO III – LE PROCEDURE.....	29
ART. 42– DOMANDA DI CONCESSIONE.....	29
ART. 43 - DOCUMENTI DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE	30
ART. 44 – DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'	34
ART. 45 – DOCUMENTI DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'	34
ART. 46 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE	35
ART. 47 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA O DENUNCIA	37
ART. 48 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA.....	37
ART. 49 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO	38
ART. 50 - PROGETTI PRELIMINARI.....	38
CAPO IV – MODALITA'	39
ART. 51 – RILASCIO DELLE CONCESSIONI	39
ART. 52 - EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE	40
ART. 53 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI	41
ART. 54 – PROCEDURA DI ACCETTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'	42
ART. 55 - RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.....	42
ART. 56 - RINNOVO, DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI	43
ART. 57 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI	44
ART. 58 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR.....	44
ART. 59 - RESPONSABILITA'	44
CAPO V – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGRAMMI COMPLESSI – CERTIFICAZIONI; AUTORIZZAZIONI E PROCEDURE	45
ART. 60 – GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGRAMMI COMPLESSI	45
ART. 61 – PROCEDURE PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA O DI ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE.....	45
ART. 62 – ELABORATI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI.....	47
ART. 63 – CONVENZIONE	49
ART. 64 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	49
ART. 65 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL' AUTORIZZAZIONE PER GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	50
<u>GLI EDIFICI.....</u>	<u>51</u>
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	51
ART. 66 – CAMPO DI APPLICAZIONE	51
CAPO II – ESECUZIONE DELLE OPERE.....	51
ART. 67 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	51
ART. 68 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPLETARE	52
ART. 68 Bis – SITO DI INTERESSE NAZIONALE-CARATTERIZZAZIONE.....	53
ART. 69 - INTERRUZIONE DEI LAVORI	53
ART. 70 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	53
CAPO III – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE.....	54
ART. 71 – REQUISITI DI STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI	54
ART. 72 – ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI ABITABILI	54
ART. 73 - SUPERFICIE MINIMA PER ABITANTE.	54
ART. 74 - SUPERFICIE MINIMA DEI MINI ALLOGGI.	55
ART. 75 - ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI.	55
ART. 76 - SERVIZI IGIENICI.	55

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

area urbanistica – ufficio del piano

ART. 77 - PIANI INTERRATI	56
ART. 78 - PIANI SEMINTERRATI	56
ART. 79 - INTERCAPEDINI	56
ART. 80 - PIANI TERRENI	57
ART. 81 - PIANI SOTTOTETTO.....	57
ART. 81 BIS - PIANI SOTTOTETTO ESISTENTI.....	57
ART. 82 - COPERTURE	58
ART. 83 - SCALE.....	58
ART. 84 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI. USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.....	59
CAPO IV – NORME IGIENICHE	61
ART. 85 – REQUISITI TERMICI ED IGROTHERMICI	61
ART. 86 – REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	61
ART. 87 – REQUISITI ACUSTICI.....	62
ART. 88 – REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL’ARIA.....	64
ART. 89 – REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA’	65
ART. 90 – REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.....	65
ART. 91 – REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA’ E SECCHENZA	66
ART. 92 – REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA’	66
ART. 93 – REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI	66
ART. 94 - PROTEZIONE DALL’ UMIDITA’	67
ART. 95 - CONVOGLIAMENTO ACQUE NERE	67
ART. 96 - FORNI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE.....	68
ART. 97 - MIGLIORIE IGIENICHE NEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	68
CAPO V – MANUTENZIONE E PRESCRIZIONI PROGETTUALI.....	70
ART. 98 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	70
ART. 99 - ZOCCOLATURE	71
ART. 100 - ELEMENTI AGGETTANTI	71
ART. 101 - PRESCRIZIONI PER LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	72
CAPO VI – TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA’	74
ART. 102 - PROVVEDIMENTI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA’	74
ART. 103 - FORMAZIONE DEL CANTIERE E SEGNALAZIONE DEI LAVORI	74
ART. 104 – TOLLERANZE DI CANTIERE.....	75
ART. 105 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	75
ART. 106 - RESPONSABILITA’ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE	75
ART. 107 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	76
CAPO VII – IDONEITA’ DELLE OPERE	77
ART. 108 – CERTIFICATO DI AGIBILITA’	77
ART. 109 – ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI IGIENICHE DELLE COSTRUZIONI	78
ART. 110 – DICHIARAZIONE DI ALLOGGIO ANTIGIENICO.....	78
ART. 111 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA’	79
CAPO VIII – CONTROLLI, VIGILANZA E SANZIONI	80
ART. 112 - ATTIVITA’ DI VIGILANZA, ORGANO COMPETENTE, MODALITA’	80
ART. 113 - INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	80
ART. 114 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DI’ FORMITA’ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.....	81
ART. 115 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA’ DALLA CONCESSIONE	81
ART. 116 - RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE.....	81
ART. 117 - DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE DA PARTE DI IMPRESE	82
<u>AMBIENTE URBANO E QUALITA’ DELL’ABITATO</u>	<u>83</u>
CAPO I – OPERE ESTERNE ED ARREDO URBANO.....	83

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

area urbanistica – ufficio del piano

ART. 118 - MANUTENZIONE DELLE AREE	83
ART. 119 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE	83
ART. 120 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI	83
ART. 121 - MARCIAPIEDI E PORTICATI.....	84
ART. 122 – RECINZIONI	85
ART. 123 – INSTALLAZIONE DI OPERE RIMOVIBILI	86
ART. 124 - PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI IN CENTRO STORICO E IN EDIFICI TUTELATI E/O RICADENTI IN AREE TUTELATE	87
ART. 125 – ANTENNE TELEVISIVE IN CENTRO STORICO E IN EDIFICI TUTELATI E/O RICADENTI IN AREE TUTELATE.....	87
ART. 126 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA, CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA	88
ART. 127 - TARGHE STRADALI E NUMERI CIVICI	88
ART. 128 - INSEGNE SU EDIFICI STORICI ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI FONDAZIONE E DEGLI INSEDIAMENTI STORICO SPARSI.....	89
ART. 129 – INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI.....	89
CAPO II – USO DI SUOLO E SERVIZI PUBBLICI.....	91
ART. 130- OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO PUBBLICO (SUOLO O SOTTOSUOLO) ...	91
ART. 131 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	91
ART. 132 - CAVE.....	91
ART. 133 - USO DI DISCARICHE E DI ACQUE PUBBLICHE	92
ART. 134 - IGIENE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO.....	92

COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.....93

ART. 135 - NORME EDILIZIE.....	93
ART. 136 – VIABILITA' RURALE.....	94
ART. 137 - ACQUE AD USO POTABILE.....	94
ART. 138 - ACQUE METEORICHE E ACQUE DI RIFIUTO	94
ART. 139 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	95
ART. 140 – RESTAURO E AMPLIAMENTO	95
ART. 141 – ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	95
ART. 142 - CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITA' DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI.....	95
ART. 143 - ISPEZIONI SANITARIE. SANZIONI	96
ART. 144 - STALLE E RICOVERI PER ANIMALI.....	96
ART. 145 - CONCIMAIE	97
ART. 146 - OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME DI ABITABILITA'	97
ART. 147 – TITOLO PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA	97
ART. 148 – DOCUMENTAZIONE PER RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA.....	97

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE99

ART. 149 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	99
ART. 150 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO.....	99
ART. 151 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	99

GLOSSARIO100

ART. 152 - TERMINOLOGIE E DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	100
152.1 - ZONA OMOGENEA TERRITORIALE.....	100
152.2 - AMBITO DI INTERVENTO.....	100

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

area urbanistica – ufficio del piano

152.3 - SUPERFICIE TERRITORIALE	100
152.4 - SUPERFICIE UTILE TERRITORIALE.....	100
152.5 - DOTAZIONE VOLUMETRICA NECESSARIA.....	100
152.6 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	100
152.7 - VOLUME TERRITORIALE REALIZZABILE	100
152.8 - SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE	101
152.9 - SUPERFICIE FONDIARIA.....	101
152.10 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO.....	101
152.11 - AREA EDIFICABILE	101
152.12 - INDICE VOLUMETRICO	101
152.13 - VOLUME FONDIARIO MASSIMO	101
152.14 - SUPERFICIE COPERTA	101
152.15 - INDICE DI COPERTURA	102
152.16 - SUPERFICIE OCCUPATA	102
152.17 - SUPERFICIE FILTRANTE.....	102
152.18 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	102
152.19 - ALTEZZA MASSIMA EDIFICABILE.....	102
152.20 - ALTEZZA MINIMA ABITABILE	102
152.21 - ALTEZZA MINIMA D'USO	102
152.22 - INDICE DI PIANTUMAZIONE	103
152.23 – EDIFICIO O FABBRICATO	103
152.24 – CORPO DI FABBRICA	103
152.25 - DISTANZA MINIMA PRESCRITTA FRA GLI EDIFICI.....	103
152.26 - DISTANZA DAI CONFINI O DAL FILO STRADALE.....	104
152.27 - LARGHEZZA STRADALE.....	104
152.28 - NUMERO DI PIANI.....	104
152.29 - LUNGHEZZA MASSIMA DEI FRONTI	104
152.30 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	104
152.31 - VOLUME	105
152.32 - VOLUMI TECNICI	105
152.33 - COMPUTO DEI VOLUMI	106
152.34 - PARCHEGGI PRIVATI	107
152.35 - FABBRICATI ACCESSORI	107
152.36 - CABINE ELETTRICHE.....	107
152.37 - VANO ABITABILE	107
152.38 - VANI ACCESSORI.....	107
152.39 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su).....	107
152.40 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S _{NR})	108
152.41 - SUPERFICIE NETTA AMBIENTI NON RESIDENZIALI (S _N)	108
152.42 - SUPERFICIE NETTA DEGLI ACCESSORI DI AMBIENTI NON RESIDENZIALI (S _A).....	108
152.43 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (S _C)	108
152.44 - SUPERFICIE TOTALE (S _T).....	108
152.45 - SUPERFICIE DI VENDITA (S _V)	108
152.46 - SUPERFICIE UTILE LORDA (S _{UL})	108
152.47 – STANDARDS URBANISTICI.....	108
152.48 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	109
152.49 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA	110
152.50 – AREE DI PERTINENZA	110
152.51 – LOTTO INTERCLUSO	110
152.52 – VIABILITA' URBANA ED EXTRAURBANA.....	111