

COMUNE DI GONNESA



PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Ufficio Tecnico Comunale - Area Urbanistica, Territorio e Ambiente

Progettista:

Arch. Francesco Deplano

Arch. Massimo Faiferri - Studio Professionisti Associati

Consulenze Specialistiche:

Archeol. Gianfrancesco Canino - Assetto storico - culturale

Geol. Aurelio Fadda - Assetto ambientale

Agron. Gaetano Cipolla - Assetto ambientale

Ing. Giovanni Perfetto - Piano Utilizzo Litorali

Ing. Paolo Montisci - Sistemi Informativi Territoriali

Sindaco:

On. Pietro Cocco

fav. n°:

scala:

data:

Febbraio 2016

titolo:

REGOLAMENTO EDILIZIO

protocollo

nome file

formato

TITOLO 1° - NOTE PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già realizzate e da realizzare nel territorio comunale, da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Ai sensi della L. 20-10-1977 n° 10 chiunque intende operare nel territorio comunale è obbligato ad attenersi al presente regolamento. In caso di dubbio è valida la norma più restrittiva.

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E DEL REGOLAMENTO DI IGIENE EDILIZIA E DEGLI AMBIENTI CONFINATI

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

Per quanto riguarda le norme igienico sanitarie da osservare negli interventi edificatori si fa riferimento alle norme contenute nel "Regolamento locale di igiene edilizia e degli ambienti confinati" A.S.L. n.7- Carbonia del 10.11.1999. che, anche se non materialmente allegato al P.U.C. ne fa parte integrante e sostanziale.

Per quanto riguarda l'edificazione lungo le strade extraurbane valgono le disposizioni contenute nel D.Lgs. 30.04.1992 n.285. nuovo codice della strada e successive modificazioni.

ART. 3 - DEFINIZIONI

Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento (che d'ora in poi chiameremo r.p.) è colui al quale il dirigente dell'unità organizzativa assegna la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente, l'adozione del provvedimento finale.

Il r.p.:

- a) valuta, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione di provvedimento,
- b) accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari, e adotta ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare, può chiedere il rilascio di dichiarazione e la rettifica di dichiarazioni o istanze erronee o incomplete e può esperire accertamenti tecnici e ispezioni ed ordinare esibizioni documentali;
- c) propone l'indizione o, avendone la competenza, indice le conferenze di servizi;
- d) cura le comunicazioni, le pubblicazioni e le modificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti;
- e) adotta, ove ne abbia la competenza, il provvedimento finale, ovvero trasmette gli atti all'organo competente per l'adozione.

Definizione di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in:

Superficie Utile (Su)

Superficie Non Residenziale (Snr)

Superficie complessiva (Sc)

Superficie utile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

Superficie non residenziale (Snr): s'intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di suolo pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal

calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a mt 1,50.

Superficie complessiva (S_c) è data da: $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in:

- Superficie Netta (S_n)
- Superficie Accessoria (S_a)
- Superficie Totale (S_t)

Superficie netta (S_n): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stesi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Superficie accessoria (S_a): s'intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Superficie totale (S_t): è data da : $S_t = S_n + 60\% S_a$.

In generale:

Superficie Lorda (S_l): è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Superficie coperta (S_q): è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte. Non si computano: balconi aperti, pensiline d'ingresso di profondità non superiore a m 2,00, cornicioni e grondaie; parti di edificio completamente interrato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle norme; piani di carico in zona produttiva.

Definizione di Rapporto di copertura (q)

E' il rapporto calcolato in percentuale fra la superficie coperta (S_q) e la superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

Definizione di sagoma

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-window) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

Definizione di piano di un edificio

- a) Piano di un edificio: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- b) Piano interrato: si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.
- c) Piano seminterrato: si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a 0.80 m rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio, per parti fuori terra inferiori, il caso è assimilato a quello dei piani interrati.
- d) Piano pilotis: si definisce piano pilotis il piano terra di un edificio la cui superficie risulti libera e destinata a parcheggi all'aperto e percorsi pedonali per almeno il 75%.
- e) Piano fuori terra o piano terra: si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.
- f) Soppalco: s'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco, che deve essere frontalmente aperto, non deve superare il 25% della superficie del vano su cui insiste, esclusa la scala.

Definizione di altezze

- a) Altezza utile degli ambienti (H_u): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli ambienti aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli ambienti con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto V_u/S_u dove V_u è il volume utile dello spazio interessato ed S_u la relativa superficie utile.

b) Altezza dei piani (H_p): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'estradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

c) Altezza delle fronti (H_f): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina S_u ;

- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 35% e falda di lunghezza max m 6,50 misurata sulla proiezione);

- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 35% o falda di lunghezza sup a m 6,50 misurata sulla proiezione);

- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1.20 (per gli edifici con copertura piana);

d) Altezza massima (H_m): E' la massima fra le h_f del fabbricato.

Definizione di volume

Volume utile (V_u): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

Calcolo del volume edilizio

Il volume edilizio riguarda tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti da mantenere e/o da costruire.

Esso è la somma dei volumi di ciascun piano, esclusi gli eventuali volumi tecnici esterni agli estradossi dei piani di copertura.

Il volume di un piano corrente si ottiene moltiplicando la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'altezza misurata dall'intradosso del solaio inferiore all'intradosso del solaio di copertura (qualora ultimo piano). In caso di presenza di sottotetto dovrà essere calcolato anche il solaio orizzontale. Nel caso di vani con copertura inclinata o ricavati all'interno dell'involuppo di copertura inclinata, il volume dell'edificio sarà quello risultante dalla sezione effettiva del fabbricato, compreso tra il pavimento e

la superficie interna dei piani di copertura (intradosso solaio di copertura).

E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano pilotis, ad eccezione dei volumi realizzati che ne interrompano la continuità (cantine, scale).

Non vengono computati agli effetti del volume assentibile:

- i portici, liberi sui tre lati che abbiano una profondità non superiore a m 3 ed una superficie non superiore al 50% rispetto a quella lorda del piano interessato computato ai fini volumetrici. Le superfici porticate eccedenti i requisiti sopra descritti verranno computate agli effetti volumetrici.

- i locali completamente interrati o la parte interrata di locali seminterrati destinati a parcheggi, cantine, volumi tecnici e volumi accessori, nelle condizioni di cui all'articolo 4 del DA 2266/U del 1983 e sue successive modificazioni e integrazioni;

- i passi carrai (uno per ogni fabbricato fino ad un massimo di otto unità immobiliari) di larghezza non inferiore a m 2.50 e non superiore a m 3.50, al servizio di autorimesse di capienza non superiore a 9 posti con fronte anteriore e posteriori liberi;

- i passi carrai (uno per ogni fabbricato fino ad un massimo di dodici unità immobiliari) di larghezza non superiore a m 5.00, al servizio di autorimesse di capienza superiore a 9 posti con fronte anteriore e posteriori liberi;

- i passi pedonali (uno per ogni fabbricato fino ad un massimo di dodici unità immobiliari) con fronte anteriore e posteriori liberi, adiacenti ai passi carrai di larghezza non inferiore a m 1,20 e non superiore a m 1.50, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Per il computo dei volumi si intende integralmente recepita, per quanto non indicato, la normativa regionale vigente in materia.

Per il computo dei volumi è altresì recepito il D. Lgs 30 maggio 2008 n. 115 Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE, in riferimento, in particolare, all'art. 11 Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari, commi 1 e 2 e successive modificazioni e integrazioni.

E' vietata l'edificazione su lotti fronteggianti esclusivamente strade private, a meno che le stesse non vengano cedute e urbanizzate gratuitamente al Comune.

Definizione di distanze

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti, ad eccezione degli sporti ornamentali di piccole dimensioni.

Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio.

Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione urbanistica, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza minima fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona urbanistica.

Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona o stradale;

Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti;

Definizione di parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale (St): per superficie territoriale s'intende una porzione di territorio comprendente la superficie fondiaria, le aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e secondarie.
- b) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria s'intende quella parte di area edificatoria residua che risulterà come differenza tra la superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- c) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq);
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

Definizione di Comparto

E' un ambito nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

Definizione di Superficie di urbanizzazione

Attiene alle 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 e cioè:

- a) strade pedonali o veicolari pubbliche;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- c) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e di pubblica illuminazione, del gas, del metano e telefonica,

Le seconde individuano la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) Istituzioni scolastiche e servizi;
- d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercato civico, religiose e sportive e similari);
- e) aree verdi di quartiere;

- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

Definizione di Superficie minima d'intervento

Definisce, se prevista, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal P.U.C. o definita parametricamente.

Definizione di Piano attuativo

E' lo strumento col quale sono messe in atto le previsioni del P.U.C., nei casi previsti per legge o per particolari prescrizioni dello stesso P.U.C., o quando occorre definire o ridefinire i caratteri urbanistici dell'insediamento.

Sono piani attuativi: il piano particolareggiato, il piano per l'edilizia economica e popolare, il piano per gli insediamenti produttivi, il piani di recupero, il piano di risanamento urbanistico, il piano di lottizzazione di iniziativa privata e quello d'ufficio.

La documentazione tecnica che verrà prodotta dal progettista del piano di lottizzazione, dovrà garantire il completamento dell'impianto urbano, nonché l'omogeneizzazione del tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

Le azioni di trasformazione urbanistica e territoriale per i nuovi insediamenti o il recupero dei preesistenti, dovranno essere orientate, ricondotte e disciplinate nel rispetto del principio di minimo consumo del territorio, nonché orientando la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa.

Definizione di Lotto Urbanistico

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% ed è comprovata con idoneo titolo.

Il lotto urbanistico può concernere anche più proprietà, quando costituiscano una "unità d'intervento".

Il lotto urbanistico si ottiene dall'area totale considerata detraendo:

le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale.

le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile.

TITOLO 2° - GLI ORGANI

ART. 4 - LO SPORTELLO UNICO EDILIZIA (S.U.E.) - IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Lo Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad ogni intervento edilizio, salva la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.

Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessate al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.

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

- a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA 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 sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;
- c) all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, 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;

e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;

f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;

g) 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;

h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;

i) al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;

j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico."

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 ai permessi rilasciati;

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;

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. 5 - 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, etc., difformi dagli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 6 - VISITE TECNICHE E VERIFICHE STRAORDINARIE

Il titolare del permesso di costruire o SCIA, 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 allegare 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 permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo 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.

ART. 7 - LA COMMISSIONE URBANISTICA

La commissione urbanistica è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia di urbanistica.

In particolare, la commissione urbanistica esprime parere:

sulle proposte di variante al P.U.C., sui piani attuativi, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia di urbanistica, e decide inoltre sulla opportunità o sulla necessità di sottoporre l'argomento della discussione alla giunta municipale (G.M.) o al consiglio comunale (C.C.). sugli studi di impatto ambientale.

La commissione urbanistica comunale è composta da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale e presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La commissione urbanistica si riunisce su richiesta del presidente.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con almeno ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione urbanistica occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della commissione urbanistica si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta, ma non nel numero dei votanti.

In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del presidente della commissione.

I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

Qualora uno dei membri della commissione sia autore di un progetto, sottoposto ad esame dalla medesima, o comunque ad esso interessato, dovrà astenersi dal prendere parte alla riunione mentre questa esamina o decide nel merito; tale prescrizione deve risultare nel verbale.

TITOLO 3° - GLI INTERVENTI, I PROVVEDIMENTI, LE PROCEDURE, LE MODALITA', CERTIFICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI

CAPO I - GLI INTERVENTI

ART. 8 - 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:

- la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;
- 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. 9 - 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 all'ottenimento del permesso di costruire.

ART. 10 - 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. 11 - AMPLIAMENTO

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

ART. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 3 del DPR 380/2001)

Si intendono per "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART. 13 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3 del DPR 380/2001)

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

ART. 16 - 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. 17 - CAMBIO DI DESTINAZIONI D'USO

1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate sopra.
4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.
5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è consentito qualora la destinazione finale sia compatibile con quelle previste per la zona omogenea interessata
6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme di attuazione del PUC è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.
8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.
9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.
10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6.
11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

ART. 18 - VARIANTI ORDINARIE

Sono varianti ordinarie le seguenti opere:

varianti a permessi di costruire già rilasciati 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 nel permesso di costruire;

- varianti a permessi di costruire edilizie già rilasciati, a SCIA 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 dai permessi di costruire già rilasciati, 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;

Tale tipo di variante è soggetto a SCIA

ART. 19 - VARIANTI ESSENZIALI

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, 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 al permesso di costruire.

Sono varianti essenziali le seguenti opere:

- mutamento della 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. 20;
- qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con permesso di costruire.

La variante essenziale necessita di un nuovo permesso di costruire, 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. 20 - 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 un preventivo permesso di costruire o SCIA, 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. 21 - 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 n. 122/1989 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.

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. 22 - PARCHEGGI NON PERTINENZIALI

Possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a permesso di costruire oneroso, così individuati:

- nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
- in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;
- 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;
- 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 permesso di costruire ovvero del progetto preliminare ai sensi dell'art. 57, anche nel caso di integrazione dei parcheggi.

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

ART. 23 - INTERVENTI DI ARREDO URBANO, AREE SCOPERTE, MANUFATTI E IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI

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

Sono opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite

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:

- anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- i manufatti devono rispettare le disposizioni relative alle distanze dagli edifici;
- nel caso di interventi di edilizia libera, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, lettera a della LR 23/85 e ss. mm. ii., i manufatti dovranno essere immediatamente rimossi alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni.
- nel caso di opere oggettivamente precarie soggette a SCIA, ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 1, lettera h della LR 23/85 e ss. mm. ii., i manufatti dovranno essere immediatamente rimossi alla cessazione della necessità temporalmente definita dalla SCIA stessa.

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.

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**.

I seguenti componenti di impianti tecnologici posti all'esterno dei fabbricati, boiler, serbatoi per riserva idrica, pompe di calore, dovranno essere posizionati in luogo o in modo tale da occultarli alla vista. Nel caso di necessità di posizionamento sulla facciata principale dovranno essere adottati accorgimenti per un armonico inserimento architettonico.

ART. 24 - ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI

Qualora l'attività di trasformazione edilizia riguardi aree o immobili vincolati, per i quali il rilascio del permesso di costruire o SCIA 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 permesso di costruire o SCIA.

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 del permesso di costruire 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, ancorché 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. 25 - ATTIVITA' EDILIZIA SU BENI CULTURALI

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

ART. 26 - ATTIVITA' EDILIZIA SU BENI PAESAGGISTICI

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

CAPO II - I PROVVEDIMENTI

ART. 27 - 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:
 - il permesso di costruire;
 - la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);

ART. 28 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

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

ART. 29 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO CON ATTO D'OBBLIGO

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto del permesso con atto d'obbligo o permesso convenzionato per le opere di cui al precedente art. 30.

Considerando il particolare tipo di trasformazione urbanistica, il permesso convenzionato si rende obbligatorio per i seguenti interventi:

- lottizzazioni, soluzioni plano-volumetriche o piani particolareggiati eseguiti da Enti Pubblici o da privati;
- installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, alloggi temporanei e simili;
- estrazione di materiali inerti da fiume e da cava, discariche;
- 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, il permesso di costruire deve essere sempre integrato da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

ART. 30 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali può essere rilasciato esclusivamente per edifici¹ ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni e integrazioni.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. 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 nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

¹ **NOTA: secondo la circolare del M. LL.PP. 01/03/1958 n° 518**

sono edifici pubblici quelli che appartengono ad Enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico, es.: caserme, scuole, ospedali, chiese, mercati, macelli etc.

per edifici di carattere pubblico devono intendersi quelli destinati all'uso pubblico;

c) edifici di interesse pubblico sono quelli che pur non essendo costruiti da Enti pubblici hanno un chiaro e diretto interesse pubblico, es. musei, biblioteche, consultori

ART. 31 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN “ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ”.

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

Il permesso di costruire in accertamento di conformità può essere rilasciato 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 del permesso di costruire in Accertamento di Conformità è subordinato al pagamento degli oneri dovuti in conformità alla normativa vigente in misura doppia.

Il rilascio del permesso di costruire 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. 32 - OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

1. La SCIA va presentata con le modalità di cui al successivo art. 50 per tutti gli interventi previsti dalle normative vigenti e in particolare per:

- a) le opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
- c) le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati 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 nel permesso di costruire;
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dal regolamento edilizio comunale e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia.

4. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

5. Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

ART. 33 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI SCIA

1. L'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000.

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. In tali casi, il richiedente trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di euro 500.

3. Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 10.000.

4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al comma 3.
6. Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

ART. 34 - INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) 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 centottanta giorni;
- b) 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;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;

- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- g) muri di cinta e cancellate.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

5. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

6. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

ART. 35 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del permesso di costruire 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 al permesso di costruire 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 il permesso di costruire. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio del permesso di costruire è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso 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. 1150/1942 e successive modificazioni.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni sarà da corrispondersi in unica soluzione, oppure, con versamento rateale della prima rata pari al 50% dell'intero importo prima dell'emissione del permesso di costruire, e corresponsione del saldo entro 24 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

L'importo rateizzato dovrà essere garantito con polizza fidejussoria o con fidejussione bancaria da depositarsi prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo.

Il contributo commisurato al costo di costruzione dell'edificio, determinato ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni sarà da corrispondersi in unica soluzione, oppure, con versamento rateale della prima rata pari al 50% dell'intero importo prima dell'emissione del permesso di costruire, e corresponsione del saldo entro 24 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

L'importo rateizzato dovrà essere garantito con polizza fidejussoria o con fidejussione bancaria da depositarsi prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo.

Il mancato versamento degli oneri nei termini sopra indicati, 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 nella misura del 50% qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla precedente lettera a);

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

CAPO III - LE PROCEDURE

ART. 36 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, 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 S.U.E. dal titolare del permesso di costruire 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 nel permesso di costruire;
- 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 del permesso di costruire;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestato il permesso di costruire se diversa dal richiedente;
- la documentazione attestante che il richiedente il permesso di costruire rientri tra gli aventi titoli legittimati. La domanda di permesso di costruire 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. 37 - DOCUMENTI DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la seguente documentazione:

Per le opere edilizie a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia cartacea ed una in formato digitale (PDF-DOC e DWG/DXF/PDF) su cd-rom/dvd (in custodia morbida) con adeguata documentazione fotografica del sito e del contesto (stato dei luoghi):

- corografia in scala non inferiore a 1:1000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- estratto catastale autentico 1:2000;
- planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:500 estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 con la indicazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente i lavori e alle quote stradali;
- una planimetria in scala 1:200 dalla quale possano evincersi tutte le reti: idrica, elettrica e fognaria, compreso il pozzetto di allaccio alla rete pubblica e l'ubicazione dei rispettivi contatori;
- tutti i prospetti, con quote rispetto ai piani stradali, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione. il tutto in scala non inferiore ad 1:100;

il progetto sarà ulteriormente corredato da una relazione tecnica contenente tutti i dati relativi ai volumi, alle superfici ed ai materiali utilizzati.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le superfici nette di tutti vani, i calcoli urbanistici. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche non si può procedere all'esame della richiesta di permesso di costruire la quale dovrà ripresentarsi ex novo conformemente alle norme del presente regolamento. Tutti i progetti devono essere firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, Le firme di cui sopra devono essere poste in autografo nelle tre copie degli elaborati di progetto. Il responsabile del procedimento si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame delle opere progettate.

Al presentatore dell'istanza di permesso di costruire verrà rilasciata una ricevuta dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Le richieste di permesso di costruire e/o SCIA. (relativamente alle aree destinate ad attività sportive e alla realizzazione di parcheggi o opere di pertinenza del sottosuolo) debbono essere corredate di relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 e successive modifiche ed integrazioni:

Tutti gli interventi ricadenti nelle sottozone agricole E debbono essere corredati di relazione agronomica a firma di Dottore Agronomo o Perito Agrario.

Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio ricadenti in aree soggette a trasformazione edilizia, ad esclusione delle zone A e B, per volumetrie superiori a 3.000 mc. Sono soggetti a Valutazione d'Impatto Ambientale, secondo le modalità e procedure prevista nel D.P.R. 12.04.1996 e successive modifiche ed integrazioni.

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

I disegni e gli allegati del progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni UNI A4 (21,0 x 29,7).

Nei progetti di sistemazione, ampliamento, restauro dei fabbricati, le piante saranno in scala 1:50 con indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

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

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

ART. 38 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI E PERMESSO DI COSTRUIRE

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento

Le domande di permesso di costruire devono essere esaminate seguendo l'ordine cronologico della presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine dei sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato 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. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei sessanta giorni.

Tale termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Se entro il termine di cui sopra non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di provvedimento del responsabile del procedimento. Qualora sia indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine dei trenta giorni per l'emissione del provvedimento finale decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; qualora questo non sia, anche attraverso la conferenza di servizi, concesso, la domanda si intende respinta.

Fatto salvo il caso di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso.

ART. 39 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è sempre rilasciato con riserva dei diritti di terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Il permesso di costruire è dato al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Il permesso di costruire è comunque in ogni caso subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o , alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto dl permesso.

ART. 40 - DURATA, DECADENZA, SOSPENSIONE, RINNOVO E NULLITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il termine per iniziare i lavori è di un anno, a partire dalla data del permesso; esso è da ritenere improrogabile e pertanto la sua decadenza rende necessaria la presentazione di una istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il titolare del permesso dovrà provvedere a denunciare al S.U.E. l'avvenuto inizio dei lavori.

Il permesso di costruire decade:

qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti;

Può essere sospeso:

- quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, oppure l'abbia abbandonata oppure sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- qualora il titolare del permesso di costruire contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nel permesso di costruire, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuovo permesso, si applicheranno le sanzioni previsto dall'articolo 6 della L.R. 23/85
- è nullo (ab origine):
- quando il permesso risulta ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

Il termine per il completamento dell'opera è stabilito in 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori.

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori ed eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limiti previste dalle leggi vigenti.

ART. 41 - RESPONSABILITÀ

Il proprietario, titolare del permesso di costruire, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti solidalmente responsabili dell'osservanza delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel permesso di costruire.

ART. 42 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

La SCIA è presentata dall'avente titolo al S.U.E. ed i lavori possono essere realizzati immediatamente, fatta eccezione per i casi in cui si riferisca ad interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente, interventi per il riuso e il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti, interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, per i quali l'efficacia della SCIA è subordinata alla positiva valutazione di coerenza in merito al rispetto delle necessarie condizioni, ovvero al decorso di termine di 30 giorni dalla presentazione.

ART. 43 - DOCUMENTI DELLA SCIA

Alla SCIA devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono in base all'apposita modulistica:

1. autocertificazione comprovante il titolo a presentare la denuncia, individuazione degli eventuali atti d'assenso da acquisire, qualificazione dell'intervento, localizzazione dell'intervento, descrizione sintetica dell'intervento, regolarità urbanistica e precedenti edilizi, calcolo del contributo di costruzione;
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. dichiarazione del rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
4. asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione, o della parte, oggetto dell'intervento;
5. 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;
- dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento;
- previsione delle quantità dei materiali da conferire a discarica autorizzata.

6. dichiarazioni relative ai vincoli di tutela storico ambientale, ecologica, funzionale

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

I documenti in formato digitale (PDF-DOC e DWG/DXF/PDF) su cd-rom/dvd (in custodia morbida) con adeguata documentazione fotografica del sito e del contesto (stato dei luoghi)

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 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.

7. bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;

8. atto d'obbligo laddove richiesto.

ART. 44 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLA SCIA

All'atto di presentazione della SCIA, 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;

Inoltre, entro dieci giorni dalla presentazione, 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. 45 - ISTRUTTORIA DELLA SCIA

L'istruttoria della SCIA avviene secondo quanto previsto dall'articolo 19 della L. 241/1990 e ss.mm.ii.

ART. 46 - RINNOVO, DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI

La validità della SCIA è di tre anni a partire dalla data di efficacia entro i quali le opere dovranno essere portate a compimento.

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori ed eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limiti previste dalle leggi vigenti.

ART. 47 - 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. 48 - 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 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 49 - STRUMENTI ATTUATIVI:

Sono strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

- il piano particolareggiato (P.P.)
- il piano di risanamento urbanistico (P.R.U.)
- il piano di recupero (P.R.) (art. 32 della LR 23/1985)
- il piano di risanamento ambientale (P.R.A.) (art. 34 della LR 23/1985)
- il piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.)
- il piano di zona (P. di Z.), il piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) nell'ambito del programma di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)
- il piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il **piano particolareggiato (P.P.)** è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare la nuova edificazione, il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

I piani particolareggiati sono di norma di iniziativa pubblica anche se alla formazione del *piano* possono partecipare i soggetti privati interessati mediante accordo di programma.

Il piano particolareggiato deve:

- contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;

- individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;
- riqualificare, nel caso del piano di riqualificazione ambientale, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio
- consentire l'adeguata fruizione dei parchi e delle aree verdi, nel pieno rispetto delle masse vegetali esistenti eventualmente da potenziare, attraverso un complesso di arredi ed attrezzature, inclusi impianti sportivi a terra e piani d'acqua, garantendo l'accessibilità carrabile in idonei parcheggi di scambio e la fruizione pedonale e ciclabile attraverso un sistema di sentieri ad essi interconnessi.

Il **piano particolareggiato**, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, dovrà contenere i seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, nonché il piano finanziario relativo all'intervento;
- planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente, con l'individuazione della zona oggetto del piano; la suddivisione in zone, a diverse destinazioni d'uso, delle aree ricomprese nel piano in scala non inferiore a 1:500;
- le reti stradali e le principali infrastrutture in scala non inferiore a 1:500, i dati altimetrici di ciascuna zona (profili) in scala non inferiore a 1:200;
- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze in scala non inferiore a 1:200;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia od urbanistica;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- le norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;

Nel caso in cui il **P.P.** interessi, in tutto od in parte, più zone omogenee e coinvolga anche proprietà di aree destinate a standard urbanistici la convenzione deve contenere:

- la dichiarazione di tutti i soggetti proponenti della disponibilità delle aree del comparto edificatorio oggetto di pianificazione attuativa;
- l'impegno alla realizzazione di tutte le volumetrie programmate sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal piano;
- l'obbligazione alla cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree su cui insiste la viabilità prevista dal **P.P.** nonché delle aree destinate all'**E.E.P.**, al verde pubblico, ai parcheggi ed ai servizi,

eccettuate quelle di interesse comune e nelle quali intendono realizzare attrezzature e servizi, previo impegno formale idoneo a garantirne la realizzazione, la gestione e la manutenzione;

- l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o al pagamento del corrispettivo di tali opere qualora vengano realizzate dall'amministrazione comunale.

Il **piano di recupero (P.R.)** è uno strumento attuativo del **P.U.C.** teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nel *centro storico* (zone **A**) oppure nelle **zone di recupero**, anche diverse dalle zone **A**, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

I piani di risanamento urbanistico o di recupero urbano devono:

- contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del centro storico, la permanenza dei residenti;
- adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;
- individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

I piani di recupero possono essere:

- di iniziativa comunale
- di iniziativa privata

Piani di recupero di iniziativa comunale

L'amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di **piani di recupero** delle aree individuate ai sensi dell' Art. 27 della Legge n. 457/78.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati.
- planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati al piano.
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200 rappresentanti la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale.
- norme tecniche di attuazione con la precisazione delle modalità operative degli interventi.
- planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.

Piani di recupero urbano di iniziativa privata

I proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati possono presentare da soli o riuniti in consorzio volontario all'amministrazione comunale proposte di **piani di recupero**.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato.
- planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano.

- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali ed, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentante la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale.
- norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi.
- planimetrie catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.
- atto da cui risulti che i proprietari proponenti il **P.R.** rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 degli immobili interessati dallo studio.

Piani di risanamento urbanistico (P.R.U.)

Qualora un insediamento edilizio sia stato realizzato in tutto o in parte abusivamente, il rilascio della concessione in sanatoria per le opere in esso comprese è subordinato all'approvazione di un piano di risanamento urbanistico.

I proprietari di immobili abusivi e i proprietari di superfici territoriali non edificate ricadenti all'interno della perimetrazione degli insediamenti possono riunirsi in consorzio volontario per partecipare all'attuazione, anche parziale, dei piani di risanamento urbanistico; tale partecipazione deve essere definita per gli aspetti tecnico - urbanistici e finanziari derivanti dalla presente legge attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune nei modi previsti per i piani attuativi di iniziativa privata.

La redazione e l'attuazione dei piani di risanamento urbanistico possono essere assegnate in concessione ad imprese o ad associazioni di imprese o a loro consorzi; tale concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono tra l'altro precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico.

Si considera in via generale, insediamento edilizio ai fini del precedente primo comma, l'insieme di unità immobiliari la cui densità superi l'indice territoriale di 0,40 mc/mq.

Il **piano di risanamento ambientale** deve indicare la situazione le norme del recupero ambientale e di ripristino dello stato dei luoghi.

Il **P.R.A.** deve essere finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente e del patrimonio edilizio esistente, alla tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche e alla valorizzazione turistica dell'area.

Il **piano di risanamento ambientale (P.R.A.)** è uno strumento attuativo del **P.U.C.** teso a disciplinare la bonifica dei siti e alla loro riqualificazione e ridestinazione per la fruizione pubblica o per iniziative turistico ricettive.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, contenente i seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato;
- nel caso di aree interessate soggette al vincolo di beni culturali e/o paesaggistici, o di immobili soggetti a vincolo diretto, 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.
- In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.
- planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto;
- rilievo quotato degli edifici esistenti
- descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli edifici e dei tessuti assoggettati al Piano
- documentazione fotografica
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali;
- profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentante la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali;
- planimetrie, in scala 1:200, relative all'intervento proposto (con particolare riferimento al ripristino dei luoghi);
- norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative dell'intervento;
- planimetrie catastali;
- studio di compatibilità paesistico ambientale.

- schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti

Il **piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.)** di iniziativa privata è uno strumento attuativo del **P.U.C.** che riguarda le zone omogenee **C** (di espansione residenziale), **G** (servizi di carattere generale) ed **F** (turistica) e **D** (produttiva).

Il **P. di L.**, tenendo conto della normativa specifica di zona, deve:

- assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- garantire la dotazione degli standard urbanistici;
- favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Il **piano di lottizzazione** deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- planimetria in scala 1:10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona del territorio comunale;
- planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano;
- rilievo dello stato attuale dell'area in scala non inferiore a 1:1000
- documentazione fotografica dello stato di fatto
- planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'individuazione delle aree edificabili, di quelle destinate al verde e ai servizi pubblici, che devono essere indicate nel numero, tipo e consistenza;
- planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'indicazione della viabilità distinta nelle sue componenti principali e secondarie;
- planivolumetrico con quote del terreno e curve di livello, in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione dei lotti, delle caratteristiche degli edifici, dei distacchi, delle dimensioni delle strade e degli spazi di circolazione e di sosta in generale;
- elaborato con l'indicazione della destinazione d'uso degli edifici, in tutte le loro parti;

- sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1:200;
- relazione illustrativa;
- schema di convenzione, da stipulare tra il lottizzante ed il Comune, riguardante le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del piano, come di seguito indicato.

La **convenzione** che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune riguarda le modalità e gli oneri relativi alla realizzazione del piano di lottizzazione, ed in particolare:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri, a carico del proponente, per la realizzazione delle opere stesse;
- l'eventuale cessione di immobili che vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'amministrazione comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
- l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa;
- l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 comma 1) e 4).

Il **piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.)**, altrimenti denominati **piani di zona (P.di Z.)** sono da attuarsi nelle zone specificatamente individuate dai **programmi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P)** per tale destinazione o in esecuzione di programmi attuativi che prevedano una riserva specifica devono, come i piani di lottizzazione:

- assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- garantire la dotazione degli standard urbanistici;

- favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Nei **P.E.E.P.** che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Nell'ambito dei **P.E.E.P.** è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza.

Per quanto riguarda il dimensionamento dei **P.E.E.P.** nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, e successive modifiche.

Il **programma per l'edilizia economica popolare** deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri di impostazione del programma;
- planimetria stralcio delle previsioni del **P.U.C.**;
- una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
- programmi e fasi di attuazione;
- relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano.

Il piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il **piano per insediamenti produttivi** deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- planimetria stralcio delle previsioni del **P.U.C.**;
- una ricognizione, in scala adeguata, delle preesistenze, con censimento puntuale delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali proposte di modifica;
- una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da riassegnare od espropriare;
- programmi e fasi di attuazione;
- relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- convenzione od accordo di programma contenente gli obblighi derivanti dalla diversa configurazione del piano o delle modifiche di destinazione d'uso proposte;
- quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano.

ART. 50 - 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 dal 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 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I - ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 51 - INIZIO DEI LAVORI

Prima di iniziare i lavori il responsabile dei lavori dovrà:

- a) depositare in cantiere il titolo edilizio, 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 del permesso di costruire o i riferimenti della SCIA, 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. 52 - CARATTERIZZAZIONE DEI MATERIALI OGGETTO DI SCAVI

Nelle aree comprese nel Sito di Interesse Nazionale Sulcis Iglesiente (delibera dell'Ass. Amb. 27/13 del 1 giugno 2011) dovranno essere eseguite le caratterizzazioni del sito con le analisi del terreno mediante sondaggi, come da Dlgs n. 152/2006 (T.U. Ambientale).

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

Prima dell'inizio dei lavori deve essere consegnata al Comune la prova documentale dei risultati della caratterizzazione.

Nel caso in cui il terreno contenga sostanze con CSC superiore al valore massimo ammissibile di legge, alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata l'attestazione del direttore lavori sul sito/impianto idoneo per ricevere tali materiali contenente copia del documento dimostrante l'autorizzazione dell'impianto per quel tipo di materiali. Se trattasi di materiali non pericolosi, il direttore dei lavori attesta il riutilizzo in sito o l'ubicazione del sito individuato per riceverli (con allegata autorizzazione del proprietario del sito).

Alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati copia dei documenti attestanti il trasporto e il ricevimento di materiali pericolosi.

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, etc.) 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 trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione prevista dalle Normative vigenti.

ART. 53 - VARIANTI

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e a quanto previsto dal precedente articolo 20 in conformità con la normativa regionale vigente.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 54 - CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE DEI PUBBLICI UFFICI

Qualora per l'esecuzione delle opere occorra manomettere il suolo stradale o sottosuolo pubblico, o costruire recinzioni o ponteggi, il costruttore dovrà dare avviso agli uffici o imprese che esercitano pubblici servizi, ottenere l'autorizzazione dalla Amministrazione Comunale ed adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture.

Tali manufatti e condutture dovranno essere indicati in progetto.

ART. 55 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciato il permesso di costruire sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

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

ART. 56 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DICHIARAZIONE DL ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

1. 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.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale 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 al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla legge.

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

4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. Il titolare del permesso di costruire dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori; entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata da:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) 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;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di legge, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti

6. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 5, il nominativo del responsabile del procedimento.

7. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico;

b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge

c) la documentazione indicata al comma 5;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

9. Il termine di cui al comma 7 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

TITOLO 5° - PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E MANUTENZIONE

ART. 57 - REQUISITI DI STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

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.

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.

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. 58 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI - ALTEZZA MINIMA E QUALITA' DEI LOCALI ABITABILI

Negli spazi interni agli edifici valgono le norme del “Regolamento locale di Igiene Edilizia e degli ambienti confinati” ASL n.7 di Carbonia del 10.11.99.

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, salvo quanto diversamente disposto da altre normative regionali o nazionali.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico, rumori di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori e agli standard consigliati dal M.L.L.P.P. o da altri qualificati organi pubblici.

ART. 59 - 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. 60 - 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. 61 - ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI

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

Per ciascun locale d'abitazione, 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.

ART. 62 - 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. 63 - 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. 64 - 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 è garantita una porzione fuori terra, di almeno 1 m 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, stirerie, 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. 65 - 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.

L'intercapedine dovrà essere ispezionabile. Le acque raccolte dovranno essere convogliate alla rete comunale attraverso un pozzetto di decantazione.

ART. 66 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato o interrato, devono essere rialzati, con adeguato vespaio o solaio, di almeno di 30 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato, a sistemazione realizzata.

Il pavimento, nei casi di piani terra a diretto contatto col terreno, 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. 67 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto, negli edifici di nuova costruzione, 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 etc.

ART. 68 - 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. In caso di coperture inclinate, tali impianti non possono avere inclinazione differente da quella delle falde del tetto.

In zona A, in caso di coperture inclinate, gli impianti per la captazione di energia alternativa non possono avere inclinazione differente da quella delle falde del tetto e devono essere disposti in maniera da non essere visibili dalla pubblica via; ai fini autorizzativi, dovrà essere presentato lo studio di inserimento architettonico degli stessi, corredato di fotoinserimenti.

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

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. 69 - SCALE

Le scale degli edifici di nuova costruzione 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 dodici 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.

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. 70 - 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. 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.

ART. 71 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo di assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti ecc.), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico. Le tubazioni 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 eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano, all'atto della richiesta del permesso di costruire, il richiedente sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile e per un periodo di venti anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può

eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.

ART. 72 - AGGETTI E SPORGENZE

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

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

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 6,00.

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

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

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

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

ART. 73 - PORTICI, PERGOLATI E VERANDE

Non vengono computati agli effetti del volume assentibile i portici, liberi sui tre lati che abbiano una profondità non superiore a m 3 ed una superficie non superiore al 50% rispetto a quella lorda del piano interessato computato ai fini volumetrici; i pergolati debbono essere contenuti nella misura del 50% della superficie del piano di riferimento. Le superfici porticate eccedenti i requisiti sopra descritti verranno computate agli effetti volumetrici.

ART. 74 - FORNI - FOCOLAI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e agibilità di cui all'articolo 65 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno 1 metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART. 75 - ARREDO URBANO

Particolare cura sarà attribuita alla determinazione di un valido unitario coerente "arredo urbano" del nucleo abitativo.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di tutti gli arredi urbani, come numeri civici, targhe, tabelle, indicanti il numero delle vie o delle piazze e la posizione delle ispezioni degli impianti tecnologici, dei segnali stradali, delle cassette per lettere e rifiuti, di sostegni e degli apparecchi per la pubblica illuminazione, se per questi elementi non fosse possibile addivenite ad una sistemazione in strutture indipendenti.

É anche imposta la servitù di passaggio delle tubazioni e dei condotti degli impianti dell'energia elettrica e del telefono.

L'apposizione e la conservazione dei arredi sono a norma di legge a carico del Comune, i proprietari degli stabili Sono tenuti al ripristino degli arredi solo nel caso di distruzione o di danneggiamento per fatti ad essi imputabili.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., e subordinata in tutto il territorio a nulla osta da parte del Sindaco.

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

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

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

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

Ove non ottemperino il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a norma di legge a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle nuove norme vigenti. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale dei vicini il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore di m 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m 2.00 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Tecnico Comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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

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

ART. 76 - MURI DI CINTA

Le recinzioni potranno essere realizzati in muratura piena o ad aria passante.

Le recinzioni realizzate in muratura piena dovranno avere un'altezza massima di 2 m, dovranno essere rifiniti con intonacatura e tinteggiatura o rivestiti in pietra.

Nelle recinzioni ad aria passante l'altezza del muro di spiccatto deve essere contenuta in un metro, l'altezza di due metri può essere raggiunta solo con strutture ad aria passante, con l'esclusione di reti di qualunque genere.

É vietata la costruzione prospiciente su strade, piazze e aree pubbliche con rete di qualunque tipo.

Le recinzioni in rete sono consentite in zona agricola, purché rifinite e rispettose del pubblico decoro, con l'esclusione delle aree comprese nella sottozona E4 e dei lotti prospicienti le strade di accesso al mare.

Se di due fondi posti nell'abitato uno è superiore e l'altro inferiore, l'altezza come sopra descritta viene computata a partire dalla quota di campagna del terreno a monte.

Nelle zone A, nel caso di nuova edificazione in arretramento dal filo stradale, dovuta alla presenza di giardini, la continuità dovrà essere garantita da recinzioni in muratura piena di altezza non inferiore a 2 m

ART. 77 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti Nella richiesta di permesso di costruire o autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco. L'Autorità Comunale ha comunque e sempre facoltà di ingiungere l'adozione di provvedimenti per la prevenzione e l'eliminazione di danni all'igiene secondo le leggi sanitarie vigenti.

ART. 78 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie cd ai ricoveri per animali.

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

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata

all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

ART. 79 - MIGLIORIE IGIENICHE AL FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono l'eliminazione di locali igienici pensili e comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile. E' in ogni caso consentita la realizzazione di abbaini e pozzi luce al fine di migliorare l'aerazione e illuminazione dei piani sottotetto e sottostanti alle seguenti condizioni:

abbaini: superficie illuminante non superiore a mq 1,50 con interruzione della falda in proiezione non superiore a ml. 1,50; numero di abbaini ammissibili non superiore ad 1 su 30 mq di falda;

pozzo luce: dimensioni minime m 3 x 3 con possibilità di affaccio solo per servizi, cucine e disimpegni e con l'esclusione di tutti gli altri vani.

TITOLO 6° - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 80 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. È obbligatorio provvedere entro 1 anno dall'approvazione del presente regolamento alla delimitazione delle stesse. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente

ART. 81 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

TITOLO 7° - USO DI SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 82 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO E SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantare i pali, immettere nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino .

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà, su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi.

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

ART. 83 - 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 Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui sopra sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 84 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sentito l'Ufficiale Sanitario. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico e comunque in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

TITOLO 8° - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.

ART. 85 - SEGNALAZIONE - RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- Cognome e nome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori,
- Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore e responsabile per la sicurezza e del tecnico abilitato ai calcoli del c a.;
- Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- Numero e data del permesso di costruire;
- Data di inizio dei lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- si tratti di lavori esclusivamente interni;
- si tratti di tinteggiatura di prospetti brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- ostino ragioni di pubblico interesse.

Salvo nel caso di lavori esclusivamente interni, 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. 86 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 87 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. durante i lavori, specie se di demolizione. dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 88 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti, necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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. 89 - RIMOZIONI DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti e barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento .In ogni caso trascorso un mese dall'ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO 9° - DISPOSIZIONI VARIE

ART. 90 - APERTURA DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata o anche solo iniziare la costruzione devono presentare all'Ufficio Tecnico Comunale il progetto per l'ottenimento della necessaria autorizzazione.

L'autorizzazione ad eseguire la costruzione della strada privata è subordinata all'impegno da parte del richiedente di provvedere, nel modo che sarà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale all'atto dell'autorizzazione, alla sistemazione del piano viabile alla canalizzazione per la raccolta delle acque piovane e di fognatura, alla condotta idrica per l'alimentazione degli edifici che potranno sorgere in fregio alla strada, alla illuminazione della strada privata e allo sbarramento della strada stessa, agli imbocchi con la strada pubblica, mediante cancellate o termini lapidei collegati da catene.

ART. 91 - LARGHEZZA DELLE STRADE PRIVATE

In caso di strade private a servizio di strutture di pubblico interesse (punti di ristoro, agriturismo ed altre strutture consentite) la dimensione minima e le caratteristiche tipologiche e tecnologiche dovranno essere adeguate alla capacità ricettiva della struttura da servire.

ART. 92 - CHIUSURA DELLE VIE PRIVATE ADIACENTI

Anche le vie private già esistenti e comunicanti con le vie e piazze pubbliche, ove siano a fondo cieco, dovranno essere chiuse con cancello da eseguirsi in conformità di disegno approvato

ART. 93 - LINEE ELETTRICHE - TELEGRAFICHE - TELEFONICHE

Le società esercenti linee elettriche, telegrafiche telefoniche dovranno entro due mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione misura e sicurezza e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Dopo accertata la consistenza dell'impianto qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dal Responsabile dell'ufficio tecnico Comunale. Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove

linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, dovrà essere presentata domanda su carta legale corredata di planimetria quotata in tre copie e con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti con disegni pure in tre copie delle linee e dei sostegni delle opere murarie ecc.

TITOLO 10° - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.94 - SANZIONI

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento, saranno punite come sancito dalle leggi vigenti. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati rimuovendo gli oggetti e materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino della status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili. Se la violazione si riferisce all'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 14 della L.R. 23/85. Se la violazione si riferisce all'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire o in parziale o totale difformità da essa si applicheranno le sanzioni previste dagli articoli 6-7-8-16 della L.R. 23/85.

Oltre alle sanzioni di cui agli articoli 6-7-8-16 della L.R. 23/85, nelle more dell'espletamento delle relative procedure e nelle more della relativa ottemperanza da parte dei responsabili dell'abuso o dell'inadempimento, si applicano le sanzioni seguenti:

1. Per le opere che non modificano i parametri urbanistici (superficie utile, superficie non residenziale, superficie coperta, volume): € 100,00 per ciascuna opera.
2. Per le opere che modificano i parametri urbanistici (superficie utile, superficie non residenziale, superficie coperta, volume): € 500,00 per ciascuna opera.

Per il mancato rispetto delle Ordinanze in materia edilizia (quali ad esempio Ordinanza di messa in sicurezza, Ordinanza per il ripristino delle condizioni di decoro architettonico e urbano dei fabbricati): € 500,00.

ART. 95 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita eventualmente la autorità urbanistica territorialmente competente ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri e trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

ART. 96 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio

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

ART. 97 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. Le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge decorrono dalla data di adozione del P.U.C. da parte del C.C.

INDICE

TITOLO 1° - NOTE PRELIMINARI	3
ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E DEL REGOLAMENTO DI IGIENE EDILIZIA E DEGLI AMBIENTI CONFINATI	3
TITOLO 2° - GLI ORGANI	12
ART. 4 - LO SPORTELLO UNICO EDILIZIA (S.U.E.) - IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO	12
ART. 5 - CONFERENZA DEI SERVIZI	14
ART. 6 - VISITE TECNICHE E VERIFICHE STRAORDINARIE	14
ART. 7 - LA COMMISSIONE URBANISTICA	15
TITOLO 3° - GLI INTERVENTI, I PROVVEDIMENTI, LE PROCEDURE, LE MODALITA', CERTIFICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI	17
ART. 8 - NUOVA COSTRUZIONE	17
ART. 9 - TOTALE O PARZIALE DEMOLIZIONE	17
ART. 10 - RICOSTRUZIONE EDILIZIA	18
ART. 11 - AMPLIAMENTO	18
ART. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 3 del DPR 380/2001)	18
ART. 13 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3 del DPR 380/2001)	18
ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	19
ART. 16 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	19
ART. 17 - CAMBIO DI DESTINAZIONI D'USO	19
ART. 18 - VARIANTI ORDINARIE	21
ART. 19 - VARIANTI ESSENZIALI	21
ART. 20 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA NON ESSENZIALI	22
ART. 21 - PARCHEGGI PERTINENZIALI	22
ART. 22 - PARCHEGGI NON PERTINENZIALI	23
ART. 23 - INTERVENTI DI ARREDO URBANO, AREE SCOPERTE, MANUFATTI E IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI	23
ART. 24 - ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI	25
ART. 25 - ATTIVITA' EDILIZIA SU BENI CULTURALI	26
ART. 26 - ATTIVITA' EDILIZIA SU BENI PAESAGGISTICI	26
ART. 27 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	27
ART. 28 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	27
ART. 29 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO CON ATTO D'OBLIGO	27
ART. 30 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	28

ART. 31 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN “ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’”.	29
ART. 32 - OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)	29
ART. 33 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI SCIA	30
ART. 34 - INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA	31
ART. 35 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	32
ART. 36 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	35
ART. 37 - DOCUMENTI DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	36
ART. 38 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI E PERMESSO DI COSTRUIRE	37
ART. 39 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	39
ART. 40 - DURATA, DECADENZA, SOSPENSIONE, RINNOVO E NULLITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	39
ART. 41 - RESPONSABILITÀ	40
ART. 42 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)	40
ART. 43 - DOCUMENTI DELLA SCIA	40
ART. 44 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLA SCIA	41
ART. 45 - ISTRUTTORIA DELLA SCIA	41
ART. 46 - RINNOVO, DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI	42
ART. 47 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO	42
ART. 48 - PROGETTI PRELIMINARI	42
ART. 49 - STRUMENTI ATTUATIVI:	43
ART. 50 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PER GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE	53
TITOLO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	54
ART. 51 - INIZIO DEI LAVORI	54
ART. 52 - CARATTERIZZAZIONE DEI MATERIALI OGGETTO DI SCAVI	54
ART. 53 - VARIANTI	55
ART. 54 - CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE DEI PUBBLICI UFFICI	55
ART. 55 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	56
ART. 56 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ	56
TITOLO 5° - PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E MANUTENZIONE	58
ART. 57 - REQUISITI DI STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI	58
ART. 58 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI - ALTEZZA MINIMA E QUALITÀ DEI LOCALI ABITABILI	58
ART. 59 - SUPERFICIE MINIMA PER ABITANTE	59
ART. 60 - SUPERFICIE MINIMA DEI MINI ALLOGGI	59
ART. 61 - ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI	59
ART. 62 - SERVIZI IGIENICI.	60

ART. 63 - PIANI INTERRATI _____	60
ART. 64 - PIANI SEMINTERRATI _____	61
ART. 65 - INTERCAPEDINI _____	62
ART. 66 - PIANI TERRENI _____	62
ART. 67 - PIANI SOTTOTETTO _____	62
ART. 68 - COPERTURE _____	63
ART. 69 - SCALE _____	63
ART. 70 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI. USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI _____	64
ART. 71 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI _____	65
ART. 72 - AGGETTI E SPORGENZE _____	66
ART. 73 - PORTICI, PERGOLATI E VERANDE _____	66
ART. 74 - FORNI - FOCOLAI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE _____	66
ART. 75 - ARREDO URBANO _____	67
ART. 76 - MURI DI CINTA _____	68
ART. 77 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE _____	69
ART. 78 - FABBRICATI IN ZONA RURALE _____	69
ART. 79 - MIGLIORIE IGIENICHE AL FABBRICATI ESISTENTI _____	70
TITOLO 6° - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE _____	71
ART. 80 - MANUTENZIONE DELLE AREE _____	71
ART. 81 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE _____	71
TITOLO 7° - USO DI SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI _____	72
ART. 82 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO E SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO _____	72
ART. 83 - RINVENIMENTI E SCOPERTE _____	72
ART. 84 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE _____	73
TITOLO 8° - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ. _____	74
ART. 85 - SEGNALEZIONE - RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI _____	74
ART. 86 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO _____	75
ART. 87 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI _____	75
ART. 88 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE _____	75
ART. 89 - RIMOZIONI DELLE RECINZIONI _____	76
TITOLO 9° - DISPOSIZIONI VARIE _____	77
ART. 90 - APERTURA DI STRADE PRIVATE _____	77
ART. 91 - LARGHEZZA DELLE STRADE PRIVATE _____	77

ART. 92 - CHIUSURA DELLE VIE PRIVATE ADIACENTI	77
ART. 93 - LINEE ELETTRICHE - TELEGRAFICHE - TELEFONICHE	77
TITOLO 10° - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	79
ART.94 - SANZIONI	79
ART. 95 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI	79
ART. 96 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	80
ART. 97 - ENTRATA IN VIGORE	80
INDICE	81