

COMUNE DI SINNAI
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PARTE SESTA

6.5 - REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

**TITOLO I
NORME GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività
- Art. 3 - Onerosità della concessione
- Art. 4 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento
- Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni statali o regionali

**TITOLO II
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE
URBANISTICA ED EDILIZIA**

**CAPO I
CONCESSIONE EDILIZIA**

- Art. 6 - Interventi soggetti a concessione
- Art. 7 - Soggetti aventi diritto alla concessione
- Art. 8 - Concessioni edilizie speciali: deroghe
- Art. 9 - Domanda di concessione edilizia
- Art. 10 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia
- Art. 11 - Procedure per l'esame della richiesta di concessione - Pareri
- Art. 12 - Determinazioni sulla domanda di concessione - Esposti e ricorsi
- Art. 13 - Caratteristiche dell'atto di concessione
- Art. 14 - Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori
- Art. 15 - Trasferimento della concessione ad altro titolare
- Art. 16 - Varianti al progetto approvato

**CAPO II
AUTORIZZAZIONI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'**

- Art. 17 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 18 - Denunce di inizio attività (d.i.a.)
- Art. 19 - Interventi non soggetti ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività
- Art. 20 - Presentazione della domanda di autorizzazione - Documenti da allegare
- Art. 21 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività - Procedure
- Art. 22 - Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione
- Art. 23 - Caratteristiche dell'atto di autorizzazione
- Art. 24 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive; cave - torbiere - alveo di fiume

**CAPO III
OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE
NORME REGOLAMENTARI**

- Art. 25 - Opere eseguite da amministrazioni dello Stato
- Art. 26 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali
- Art. 27 - Opere urgenti ed indifferibili

**TITOLO III
ORGANI - UFFICI - PROCEDURE**

**CAPO I
ORGANI**

- Art. 28 - Formazione della commissione edilizia
- Art. 29 - Competenze della commissione edilizia

**CAPO II
UFFICI**

- Art. 30 - Ufficio tecnico comunale - Competenze
- Art. 31 - Parere sanitario dell'U.S.L.

**CAPO III
PROCEDURE**

- Art. 32 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

**TITOLO IV
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

**CAPO I
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 33 - Apertura e organizzazione del cantiere
- Art. 34 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta
- Art. 35 - Custodia del cantiere
- Art. 36 - Documenti da conservare in cantiere
- Art. 37 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere
- Art. 38 - Direttore dei lavori e costruttore
- Art. 39 - Inizio dei lavori
- Art. 40 - Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto
- Art. 41 - Termine dei lavori
- Art. 42 - Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere
- Art. 43 - Collaudi

**CAPO II
VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA**

- Art. 44 - Competenza ed attribuzioni del Sindaco

**TITOLO V
ABITABILITA' - AGIBILITA' - UTILIZZO**

- Art. 45 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità - Domanda di autorizzazione e documenti a corredo
- Art. 46 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità
o di utilizzo
- Art. 47 - Utilizzazione di costruzioni *non abitabili o agibili*
- Art. 48 - Dichiarazione di inabitabilità

**TITOLO VI
PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA
DELL'AMBIENTE**

**CAPO I
IGIENE**

- Art. 49 - Igiene dell'ambiente
- Art. 50 - Isolamento dell'umidità
- Art. 51 - Isolamento acustico
- Art. 52 - Contenimento del consumo di energia negli edifici
- Art. 53 - Rifornimento idrico
- Art. 54 - Allacciamento alla rete del gas
- Art. 55 - Impianti elettrici
- Art. 56 - Ventilazione meccanica

**CAPO II
TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art. 57 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche

**CAPO III
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

Art. 58 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Art. 59 - Centrali termiche

Art. 60 - Autorimesse

**CAPO IV
PRESCRIZIONI DI BUONA COSTRUZIONE**

Art. 61 - Norme tecniche di buona costruzione

**CAPO V
REQUISITI DEI LOCALI**

Art. 62 - Classificazione dei locali - Definizioni

Art. 63 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Art. 64 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine

Art. 65 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 66 - Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

**CAPO VI
EDILIZIA RURALE**

Art. 67 - Impianti a servizio dell'agricoltura

Art. 68 - Letamai e concimaie

**CAPO VII
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO**

Art. 69 - Decoro degli edifici

Art. 70 - Decoro degli spazi

Art. 71 - Strade

Art. 72 - Tinteggiature

Art. 73 - Elementi aggettanti

Art. 74 - Tende mobili

Art. 75 - Tabelle stradali e numeri civili

Art. 76 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

Art. 77 - Antenne radiotelevisive e collettori solari

Art. 78 - Parapetti, balaustre, ringhiere

Art. 79 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

Art. 80 - Opere in zone di particolare interesse

**CAPO VIII
MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE**

Art. 81 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

Art. 82 - Percorsi ciclabili

Art. 83 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

Art. 84 - Recinzioni

Art. 85 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo aperto

Art. 86 - Parcheggi

TITOLO VII
PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I
PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- Art. 87 - Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)
- Art. 88 - Proposta di convenzione
- Art. 89 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione
- Art. 90 - Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione
- Art. 91 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli
- Art. 92 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 93 - Concessioni edilizie nella lottizzazione
- Art. 94 - Programma pluriennale di attuazione
- Art. 95 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

CAPO II
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P.)

- Art. 96 - Proposta di piano di recupero
- Art. 97 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.

TITOLO VIII
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art. 98 - Parametri urbanistici
- Art. 99 - Parametri edilizi
- Art. 100 - Altre definizioni

TITOLO IX
DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 101 - Entrata in vigore del regolamento
- Art. 102 - Norme abrogate
- Art. 103 - Poteri di deroga
- Art. 104 - Sanzioni

I N D I C E
SISTEMATICO - CRONOLOGICO
DELLE NORME LEGISLATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ABITAZIONI:

D.M. 5 luglio 1975 - altezze minime e requisiti igienici dei locali di abitazione

ASCENSORI:

D.P.R. 29 maggio 1963, n. 1497 - norme tecniche per ascensori

L. 30 marzo 1971, n. 118 - norme in favore di mutilati e invalidi civili

D.M. 18 settembre 1975 - norme tecniche di sicurezza per la costruzione ed esercizio di scale mobili

D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 - barriere architettoniche

D.M. 28 maggio 1979 - norme di sicurezza per ascensori, montacarichi, cremagliere

D.M. 9 dicembre 1987 - Attuazione norme C.E.E. relative agli ascensori elettrici

AUTORIMESSE:

D.M. 1° febbraio 1986 - norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 -

L. 30 marzo 1971, n. 118 - norme in favore di mutilati ed invalidi civili

D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 - barriere architettoniche

L. 9 gennaio 1989, n. 13 - disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

D.M. 14 giugno 1989, n. 236 - prescrizioni tecniche in materia di barriere architettoniche

Circ. 22 giugno 1989, n. 1669/U.L. - Circolare esplicativa L. 9-1-89, n. 13

BELLEZZE ARTISTICHE NATURALI:

L. 1 gennaio 1939, n. 1089 - tutela delle cose di interesse artistico storico

L. 29 giugno 1939, n. 1497 - norme per la protezione delle bellezze naturali

R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 - regolamento di applicazione L. n. 1497/1939

D.L. 27 giugno 1985, n. 312 - disposizioni urgenti per la tutela delle zone di interesse ambientale

L. 8 agosto 1985, n. 431 - disposizioni urgenti per la tutela delle zone di interesse ambientale

CAMPEGGI E COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI:

L. 21 marzo 1958, n. 326 - disciplina dei complessi ricettivi turistico sociali

D.P.R. 20 giugno 1961, n. 869 - norme di attuazione della legge n. 326/1958

CEMENTO ARMATO:

L. 5 novembre 1971, n. 1086 - disciplina delle opere in conglomerato cementizio

D.M. 1 aprile 1983 - disciplina delle opere in conglomerato cementizio

D.M. 9 gennaio 1996 - Norme tecniche per calcolo strutture in c.a. e metalliche

CENTRALI TERMICHE:

L. 26 luglio 1965, n. 996 - provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico settore impianti termici

L. 13 luglio 1966, n. 615 - installazione, conduzione, vigilanza sugli impianti termici

D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391 - regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n.

615

L. 30 aprile 1976, n. 373 - norme sul contenimento dei consumi energetici per usi termici

COMMERCIO:

L. 11 giugno 1971, n. 426 - disciplina del commercio

D.M. 14 gennaio 1972 - regolamento per la disciplina del commercio

D.L. 26 gennaio 1987, n. 9 -

L. 27 marzo 1987, n. 121 - norme integrative per i piani di commercio

L. 6 febbraio 1987, n. 15 - commercio nei centri storici

CONSUMI ENERGETICI:

L. 30 aprile 1986, n. 373 - norme sul contenimento dei consumi energetici

D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 - regolamento per l'esecuzione L. 373/1976

D.M. 23 novembre 1982 - contenimento dei consumi negli impianti industriali

L. 9 gennaio 1991, n. 10 - Piano Energetico Nazionale

- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 - regolamento impianti termici
 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA AGEVOLATA
- L. 2 luglio 1949, n. 408 - incremento costruzioni edilizie
 L. 18 aprile 1962, n. 167 - acquisizione aree per edilizia
 L. 22 ottobre 1971, n. 865 - programmi edilizia residenziale pubblica
 L. 27 marzo 1975, n. 166 - attività edilizia servizi igienici
 L. 5 agosto 1978, n. 457 - norme per l'edilizia residenziale
 D.L. 2 gennaio 1982, n. 9 -
 L. 25 marzo 1982, n. 94 - edilizia residenziale
 L. 8 agosto 1977, n. 513 - norme sui servizi igienici nelle abitazioni
 D.M. 9 gennaio 1987 - norme tecniche per la progettazione costruzione e collaudo di edifici
- EDILIZIA RURALE:
- R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 - T.U. leggi sanitarie
 D.M. 7 novembre 1968 - case per lavoratori agricoli
- IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E DI VENTILAZIONE:
- L. 27 maggio 1975, n. 166 - ventilazione dei locali e servizi
 D.M. 5 luglio 1975 - ventilazione locali igienici sanitari nelle abitazioni
 L. 11 novembre 1975, n. 584 - areazione dei locali e mezzi pubblici
 D.M. 18 maggio 1976 - impianti di condizionamento e di ventilazione
 L. 8 agosto 1977, n. 513 - areazione meccanica nei locali igienici e nelle abitazioni
- IMPIANTI ELETTRICI:
- L. 1 marzo 1968, n. 186 - installazione impianti elettrici
 L. 5 marzo 1990, n. 46 - norme pr la sicurezza degli impianti
- IMPIANTI ENERGIA RINNOVABILE ALTERNATIVA:
- L. 5 aprile 1978, n. 457 -
- IMPIANTI ESTRATTIVI:
- L. 9 aprile 1959, n. 128 - norme di polizia nelle miniere e cave
- IMPIANTI TERMICI: (vedi centrali termiche)
- INDUSTRIE INSALUBRI:
- D.M. 19 novembre 1981 - elenco industrie insalubri
- INQUINAMENTO ACUSTICO
- L. 26 ottobre 1995, n. 447 - legge quadro sull'inquinamento acustico
- INQUINAMENTO ATMOSFERICO:
- L. 13 aprile 1966, n. 615 - provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico
 D.P.R. 24 ottobre 1967, n. 1288 - inquinamento atmosferico da impianti termici
 D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391 - regolamento per l'esecuzione della L. 615/1966
 D.P.R. 15 aprile 1971, n. 322 - regolamento per l'esecuzione della L. 615/1966 per il settore industriale
- D.P.C.M. 28 marzo 1983 - limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni inquinanti l'aria
 D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175 - per l'esercizio di attività industriali inquinanti
- INQUINAMENTO IDRICO:
- L. 24 dicembre 1979, n. 650 - integrazione della l. 319/1976
 L. 10 maggio 1976, n. 319 - tutela delle acque dall'inquinamento
- ISOLAMENTO ACUSTICO:
- D.M. 5 luglio 1975 - norme costruttive per l'isolamento acustico
 D.M. 18 dicembre 1975 - norme tecniche per l'isolamento acustico delle pareti
 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203 - inquinamento atmosferico
- ISOLAMENTO TERMICO:
- L. 30 aprile 1976, n. 373 - contenimento del consumo energetico per usi termici
 D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 - regolamento di esecuzione della L. n. 373/1976
- LIMITI DI DISTANZA, E DI ALTEZZA DEI FABBRICATI:
- D.M. 1 aprile 1968 - distanze minime a protezione del nastro stradale
 D.M. 2 aprile 1968 - limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra fabbricati
- L. 12 novembre 1968, n. 1202 - distanze legali dalla sede ferroviaria
- LOCALI ADIBITI A PUBBLICI ESERCIZI:
- R.D. 18 giugno 1931, n. 773 - legge di pubblica sicurezza
- regolamento alla legge di pubblica sicurezza R.D. 6 maggio 1940, n. 635
 Circol. M. I. 15 febbraio 1951, n. 16 - norme di sicurezza nei locali di pubblici spettacolo

- D.M. 22 luglio 1982 - autorizzazione alla costruzione, trasformazione e adattamento immobili da destinare a pubblico spettacolo
- D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 - regolamento servizio di vigilanza antincendi
 Circol. M. I. 11 dicembre 1985, n. 36 - prevenzione incendi
- NORME ANTINCENDI:
 D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 - regolamento per il servizio di prevenzione e vigilanza antincendi
 Decreto Min. Int. 16 febbraio 1982 - attività soggette alle visite di prevenzione incendi
 Dec. Min. Int. 30 novembre 1983 - termini definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi
- Dec. Min. Int. 16 maggio 1987, n. 246 - norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione
- NORME ANTISISMICHE:
 L. 25 novembre 1962, n. 1684 - provvedimenti per l'edilizia con particolare prevenzione zone sismiche
 L. 2 febbraio 1974, n. 64 - provvedimenti per le costruzioni in zone sismiche
 D.M. 3 marzo 1975, n. 39 - norme tecniche per costruzioni in zone sismiche
 D.M. 3 marzo 1975, n. 40 - disposizioni concernente l'applicazione delle norme tecniche di costruzione in zone sismiche
- D.M. 16 gennaio 1996 - norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche
 Circ. 10 aprile 1997 - istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche in zone sismiche
- NORME TECNICHE PER COSTRUZIONI EDILIZIE:
 L. 25 novembre 1962, n. 1684 - norme tecniche per costruzioni edilizie
 D.M.L.P. 9 gennaio 1987 - norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo edifici in muratura
 D.M.L.P. 3 dicembre 1987 - norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate
 D.M.L.P. 11 marzo 1988 - norme, criteri e prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione
- PARCHEGGI:
 L. 28 febbraio 1985, n. 47 - uscita delle vetture dalle autorimesse
 D.L. 20 luglio 1987, n. 285 - parcheggi per la decongestione del traffico
 L. 24 marzo 1989, n. 122 - disposizioni in materia di parcheggi
- PASSI CARRAI - USCITA DALLE AUTORIMESSE:
 D.M. 20 novembre 1981 - prescrizioni
- PIANI DI LOTTIZZAZIONE PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA:
 L. 17 agosto 1942, n. 1150 - legge urbanistica
 L. 28 gennaio 1977, n. 10 - norme per l'edificabilità dei suoli
- PIANI DI RECUPERO:
 L. 5 agosto 1978, n. 457 - norme per l'edilizia residenziale
 D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 -
 L. 25 marzo 1982, n. 94 - norme d'edilizia residenziale
- REQUISITI MINIMI DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI:
 D.M. 5 luglio 1975 - altezza minima e requisiti igienici sanitari dei locali di abitazione
- RIFIUTI:
 D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 - Norme sulla raccolta e smaltimento dei rifiuti
- SICUREZZA:
 D.M. 16 gennaio 1996 - criteri generali per la verifica della sicurezza e dei carichi e sovraccarichi
- D. Lgs. 19 settembre 1994, n. 426 - attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro
- D. Lgs. 19 marzo 1996, n. 242 - modifiche al D. Lgs. 626/94
 D. Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 - sicurezza nei cantieri
- STRADE:
 D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - nuovo codice della strada
 D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 - modifiche al nuovo codice della strada
 D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 - regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada
 D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610 - modifiche al regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici e di lottizzazioni ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione e, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

Art. 2

Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, apposita autorizzazione al Sindaco, ovvero, nei casi prescritti dalla legge o dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

Art. 3

Onerosità della concessione

Il rilascio della concessione comporta di norma la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.

Art. 4

Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento

Sono norme sovraordinate al presente regolamento:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- legge regionale n. 23/85 e successive modificazioni.
- legge regionale n. 45/89 e successive modificazioni.
- Decreto Presidente Giunta Regionale n° 2266/U/83 (Decreto Floris).
- *Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni e Regolamento di attuazione)*
- *Legge Regionale n. 28/98 (Norme per il trasferimento di competenze in materia di tutela paesistica)*
- *Legge n. 494/1996 (sicurezza nei cantieri)*
- Tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;

Sono norme integrative del presente regolamento:

- Il Piano Urbanistico Comunale;
- i Piani Attuativi vigenti;
- le Norme di Attuazione del P.U.C. e dei Piani Attuativi;
- il Piano Commerciale.

Art. 5

Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

TITOLO II
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE
URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I
CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6**Interventi soggetti a concessione**

Sono soggetti a concessione onerosa o convenzionata oppure gratuita secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni e ricostruzioni (ivi compresi prefabbricati, palloni in plastica, pressurizzati e strutture assimilabili, purchè a carattere permanente), costruzioni relative ad opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, diversi dal Comune, costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come interventi di ristrutturazione;
- c) modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi ove previsto dalla legislazione regionale;
- d) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali sia da parte di privati sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
- e) esecuzione di scavi o rilevati di qualsiasi tipo, salvo le opere di escavazione per la ricerca di acque soggette ad autorizzazione;
- f) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
- g) predisposizione di spazi e di urbanizzazioni per campeggi, per impianti turistici e per il tempo libero;
- h) realizzazione di cappelle ed edicole funerarie;
- i) stazioni di servizio carburanti.

Art. 7**Soggetti aventi diritto alla concessione**

Hanno titolo a richiedere la concessione edilizia:

- 1) il proprietario dell'area edificabile;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrdoti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda copia dell'atto Notarile o atto sostitutivo di notorietà, ai sensi dell'art. 4, della L. 15/68.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

- 6) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

- 7) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;
- 8) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:
 - il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
 - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Art. 8

Concessioni edilizie speciali: deroghe

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo atto autorizzativo o di concessione edilizia.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli 11 e seguenti.

Successivamente al parere dell'ufficio e della Commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio comunale che approverà il progetto dando attuazione all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Il Responsabile dell'ufficio edilizia, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Responsabile dell'ufficio edilizia rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

Art. 9**Domanda di concessione edilizia**

La domanda di concessione edilizia, redatta su appositi moduli legalizzati predisposti dal Comune è indirizzata al Sindaco, essa deve contenere:

- 1) oggetto della domanda;
- 2) generalità, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
- 3) generalità, domicilio, codice fiscale, numero di iscrizione all'albo professionale cui appartiene il progettista e firma;
- 4) prospetto riassuntivo dei dati richiesti nell'apposito modulo;

Art. 10**Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia.**

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni devono essere allegate *tre copie, su riproduzione eliografica o stampa a plotter in formato UNI*, del relativo progetto composto da:

- 1) - stralcio foglio catastale con l'individuazione delle particelle interessate
- stralcio tavole corrispondenti del PUC
- stralcio tavole corografiche (se necessario. *E comunque ogniqualvolta l'intervento ricada fuori dall'ambito urbano*);
- 2) - relazione tecnica illustrativa del progetto;
- relazione, ed elaborati grafici, attestanti il rispetto della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche (ai sensi della L. 13/89 e DM 236/89);
- relazione geologica e/o geotecnica redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988;
- *in presenza di impianti termici progetto e/o relazione tecnica (redatta ai sensi del DMI 13.1.1993) ai sensi dell'art. 28 della legge n° 10 del 09.01.1991;*
- *progetto degli impianti elettrici qualora sussistano le condizioni di cui all'art.6 della legge n°46 del 05.03.1990;*
- *schede ISTAT;*
- 3) - una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata con rilievo planoaltimetrico, dalla quale risultino:
 - a)- orientamento dell'edificio e distanze dai confini ed edifici limitrofi;
 - b)- edificio o manufatto progettato
 - c)- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso
 - d)- dimensioni dei cortili
 - e)- schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale
 - f)- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura, superfici finestrate
- 4) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
 - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
- 5) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
 - spessore reale dei solai compreso pavimento ed intonaci
 - eventuale intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- 6) prospetti in scala 1:100:

- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici;

7) *per interventi in aree soggette ad autorizzazione ex Art. 7 L. 29/06/39, n. 1497: - alla richiesta devono essere allegati gli elaborati previsti dall'Art. 5, punti 1, 2, 3 e 4, del D.A.P.I. 26 ottobre 1998, n. 3186;*

8) *per interventi di cui all'Art. 16 della L.R. n. 23/85, oltre alla documentazione predetta dovrà essere allegata idonea documentazione fotografica relativa all'immobile oggetto di accertamento.*

Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentato alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203).

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1-6-1939, n. 1089, il titolare dovrà richiedere l'autorizzazione alla competente Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

Sono inoltre subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individue vincolate ai sensi della legge 29-6-1939, n. 1497.

Le domande relative a costruzioni e/o demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala non inferiore a 1:500 recante l'indicazione degli scavi da eseguire o dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché da una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere di sbancamento o di demolizione e da una relazione a firma del Direttore dei Lavori che contenga la stima della quantità e del tipo dei rifiuti speciali inerti derivanti dall'attività edilizia e l'impegno di comunicare l'avvenuto scarico di tali residui in impianti controllati.

La predetta comunicazione corredata dal documento dimostrativo dell'avvenuto regolare conferimento dei rifiuti, dovrà pervenire all'Ufficio Tecnico a cura della Direzione Lavori. Per l'esatto adempimento degli obblighi di conferimento in discarica autorizzata dei rifiuti prodotti, all'atto del ritiro della concessione o autorizzazione edilizia l'avente diritto dovrà prestare idonea garanzia con deposito cauzionale o polizza fidejussoria.

Ai sensi dell'art. 7, comma 3, lettera b del D. Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni apportate con il D. Lgs 389/97, i rifiuti derivanti da attività di demolizione e costruzione, nonché i rifiuti pericolosi che risultano dalle attività di scavo, sono classificati rifiuti speciali (inseriti con l'indice 17 00 00 nel Catalogo Europeo dei Rifiuti).

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

- 1) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - edifici esistenti sulle aree circostanti

- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare, da trapiantare o da porre a dimora
 - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
- 2) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 1), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti;
 - 3) *relazione tecnica illustrativa del progetto;*
 - 4) *relazione geologica e/o geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988.*

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

- 1) estratto dello strumento urbanistico comunale o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
- 2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - tracciato di progetto
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
 - strade e piazze con toponomastica
 - quote altimetriche o curve di livello
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale
 - individuazione delle sezioni
 - quote altimetriche
 - asse della fognatura e diametri relativi;
- 4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:1000 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
 - sezioni
 - distanze parziali e progressive
 - quote terreno e quote di progetto
 - livellette
 - rettifili e curve
 - fognatura stradale e diametri relativi;
- 5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - area di occupazione
 - quote di terreno e quote di progetto
 - dimensione della sede stradale
 - sezioni di scavo e di riporto
 - manufatti
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- 7) *relazione tecnica illustrativa del progetto;*
- 8) *relazione geologica e/o geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988.*

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

- 1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
 - edifici esistenti
 - strade e piazze con la toponomastica
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
 - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
- 3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.
 Potrà essere presentata od eventualmente essere richiesta la determinazione di punti fissi di linea e di livello;
- 4) *relazione tecnica illustrativa del progetto;*
- 5) *relazione geologica e/o geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988.*

I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
- 3) relazione tecnica - illustrativa del progetto;
- 4) relazione geologica e/o geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988.

Art. 11

Procedure per l'esame della richiesta di concessione - Pareri

La domanda di concessione ad edificare, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli, va presentata presso il protocollo del Comune, il quale appone su una copia della domanda il timbro con la data di arrivo.

L'ufficio competente all'esame della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente (per notifica o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento specifico e gli orari di ricevimento del pubblico a norma dell'art. 4, legge 493/93.

Il funzionario comunale responsabile del procedimento può, con proprio ordine di servizio, nominare responsabile di un procedimento specifico (singolo procedimento o intera categoria di procedimenti), altro funzionario tecnico anche sottordinato, incardinato nella medesima unità organizzativa, in possesso di qualifica funzionale non inferiore alla sesta.

Il funzionario del procedimento specifico istruisce le domande di concessione in ordine di presentazione e, di regola, verifica anche mediante sopralluogo la conformità del progetto alle prescrizioni del P.U.C., del R.E. e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo del P.U.C.. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento specifico ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.

L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Sui progetti presentati, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento o, per esso, il responsabile del procedimento specifico, sulla base del risultato della propria istruttoria, deve richiedere, acquisendone il parere entro i successivi trenta giorni, la valutazione della Commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento specifico è tenuto comunque a formulare le proprie conclusioni ed a redigere una relazione scritta al responsabile del procedimento (se persona diversa) ed al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento specifico conclude quindi l'istruttoria, 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 e, se altro funzionario, trasmette la pratica al responsabile del procedimento per l'adozione dell'atto conclusivo del procedimento. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento specifico richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro quindici giorni dalla scadenza del termine dei 60 (*sessanta*) giorni il responsabile del procedimento, sulla base del risultato dell'istruttoria e del parere della Commissione edilizia, con decisione motivata si pronuncia sulla domanda di concessione.

Il parere della Commissione edilizia non deve essere richiesto per le opere elencate all'articolo 18.

La decisione deve essere resa nota al richiedente la concessione nei 15 giorni successivi tramite raccomandata A/R o mezzo notifica .

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che si provveda all'adempimento entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta regionale.

Il responsabile del procedimento rilascia la concessione edilizia constatata l'esistenza della seguente documentazione tecnica, se necessaria:

- 1) una copia degli elaborati di progetto dotati di nulla osta da parte del Comandante provinciale dei VV.F.;
- 2) documentazione inerente gli impianti in conformità alle leggi 46/90 e legge 10/91;
- 3) autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, e ai sensi della legge 1497/1939;
- 4) *nullaosta A.S.L.*
- 5) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrai su strade appartenenti alle rispettive competenze e nel caso di immobili ricadenti in fasce di rispetto stradale;

6) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.

Per le opere pubbliche comunali non si procede al rilascio di concessione nè di autorizzazione edilizia in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.

Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista (avente idonea abilitazione in relazione all'opera da eseguire) che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 12

Determinazioni sulla domanda di concessione - Esposti e ricorsi

Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i previsti pareri il responsabile del procedimento, nei termini di cui all'articolo precedente, decide sulla domanda rilasciando oppure negando la concessione.

Qualora il responsabile del procedimento decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

Entro 15 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha firmato la concessione deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio della stessa mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chi ha interesse può presentare ricorso al T.A.R. contro il rilascio della concessione qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio della concessione edilizia non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Il rilascio della concessione ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 13

Caratteristiche dell'atto di concessione

L'atto con il quale il responsabile del provvedimento rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione e del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione edilizia comunale e il numero progressivo di concessione, sottoscritti dal responsabile del provvedimento viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio Tecnico comunale;
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;

- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo art. 14 del presente regolamento. La concessione deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati" in conformità a quanto previsto dagli articoli 39 e 41 del presente regolamento;
- 9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e le eventuali rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 10) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977, le eventuali rateizzazioni, scadenze e garanzie;
- 11) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
- 12) il richiamo a eventuali successivi obblighi del concessionario e precisamente:
- di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
 - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico secondo quanto specificato all'art. 34 di questo regolamento.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile del provvedimento, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con la concessione, ove sia necessario, il responsabile del provvedimento approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

Art. 14

Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa) non sono stati iniziati i lavori (art. 4 legge n. 10/1977).

Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda l'art. 39.

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al *comma precedente*; se, invece, i lavori sono iniziati, la concessione resta valida fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade infine qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il concessionario può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il

corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal responsabile del provvedimento, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con la concessione da prorogare.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione stessa o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente la concessione.

Il responsabile del provvedimento può rilasciare la nuova concessione previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 7 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del provvedimento rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

La domanda di nuova concessione (o di concessione per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 11. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 10, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria concessione ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche, *integrato da una relazione che illustri lo stato delle opere*.

La concessione è irrevocabile.

In caso di mancata utilizzazione della concessione i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare della concessione.

Art. 15

Trasferimento della concessione ad altro titolare

La concessione non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 7.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 14.

Art. 16

Varianti al progetto approvato

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati, *ed integrata da un quadro comparativo dei dati tecnici*.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Per il rilascio dell'autorizzazione di variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 11 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 12 del presente regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente art. 14.

Per le varianti in corso d'opera si applicano le modalità previste dall'art. 15 della Legge 47/85.

C A P O I I AUTORIZZAZIONI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 17

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione tutte le opere elencate al successivo articolo 18 che ricadono nelle zone escluse dall'ambito di applicabilità della "denuncia di inizio attività" indicate nel 3° comma del citato articolo, *nonché le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati all'attività edilizia così come previsti dall'Art. 13 della L.R. n. 23/85.*

Art. 18**Denunce di inizio attività (d.i.a.)**

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività (ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662) alle condizioni di cui al successivo secondo comma i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- 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 concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La denuncia di inizio attività si applica solo se:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Qualora non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente non si può applicare la denuncia di inizio attività, ma occorre richiedere autorizzazione edilizia ai sensi del precedente articolo 17.

Gli immobili (aree o edifici) in cui non sussistano le condizioni delle lettere a) e b) del comma che precede devono considerarsi "zone escluse" dall'ambito di applicabilità della denuncia di inizio di attività.

Art. 19**Interventi non soggetti ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività**

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale né a denuncia di inizio di attività:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifici.

- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) demolizione di opere abusive, ordinate in applicazione dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 20

Presentazione della domanda di autorizzazione – Documenti da allegare

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 17 del presente regolamento deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto aventi titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.

La richiesta di autorizzazione da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carta legale e deve contenere le generalità e il codice fiscale del richiedente, del progettista *e del direttore dei lavori*.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, secondo quanto specificato all'art. 7 e i relativi elaborati tecnici.

Gli elaborati vanno prodotti almeno in tre copie eliografiche piegate in formato UNI A4.

Nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.

Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 21

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività - Procedure

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 22

Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione

Le richieste di autorizzazione vanno consegnate al Comune, e regolarmente protocollate, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria ai sensi del precedente art. 20.

All'atto della presentazione l'ufficio abilitato al ricevimento verifica la completezza della domanda e comunica al richiedente (per notifica o raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento degli uffici.

Il responsabile del procedimento istruisce le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate all'art. 11 per le domande di concessione.

Nei casi previsti dalla L. 615/66, il responsabile del procedimento trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.

Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale salvo quanto previsto dal P.U.C., il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 23

Caratteristiche dell'atto di autorizzazione

L'atto con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- 2) le generalità e l'indirizzo del richiedente;
- 3) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con un riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto ai sensi del precedente art. 20.

Copia di tali elaborati, con numero progressivo di identificazione dell'autorizzazione e sottoscritti dal responsabile del provvedimento, viene restituita al richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione e va conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata, va conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale.

- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esistente) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 6) gli estremi dei nulla-osta, attestati ed autorizzazioni preventivi necessari ai sensi di quanto specificato nei due ultimi paragrafi dell'art. 20. Nel caso in cui le autorizzazioni siano condizionate, l'atto di autorizzazione dovrà riportare le condizioni imposte dagli enti competenti;
- 7) la destinazione d'uso attuale dell'immobile per il quale si autorizza l'intervento e il divieto di modifica di tale destinazione d'uso;
- 8) *il termine entro il quale devono essere ultimati i lavori.*

Il responsabile del provvedimento, sentiti gli organi consultivi, con il provvedimento di autorizzazione può anche adottare particolari condizioni di carattere edilizio, igienico, ambientale per il miglioramento estetico e funzionale del progetto e per il suo completo adeguamento alla vigente legislazione ed alla strumentazione urbanistica comunale.

Le richieste di modifica non debbono però incidere sulla sostanza del progetto, altrimenti si impone la rielaborazione dello stesso.

Nell'atto con il quale viene rilasciata l'autorizzazione vanno richiamati anche i successivi obblighi del soggetto attuatore:

- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, secondo quanto specificato all'art. 34 del presente regolamento;
- di comunicare l'inizio dei lavori;
- di ottenere l'autorizzazione all'uso degli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche prima della loro messa in funzione (solo nei casi in cui tali autorizzazioni siano necessarie).

Art. 24

Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave - torbiere - alveo di fiume

L'esercizio delle attività estrattive è disciplinato dalle norme specifiche vigenti in materia.

I permessi di ricerca dei materiali di cava e torbiera e le autorizzazioni e concessioni riguardanti le attività estrattive sono rilasciati dall'Assessore regionale dell'Industria, secondo le modalità stabilite, rispettivamente, al titolo III ed al titolo IV della L.R. 7 giugno 1989, n. 30 e successive integrazioni.

CAPO III
OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA
ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 25
Opere eseguite da amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

Art. 26

Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 27

Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

TITOLO III ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I ORGANI

Art. 28**Formazione della Commissione edilizia**

E' istituita la commissione edilizia i cui componenti sono nominati dalla Giunta Comunale, sentita la conferenza dei Capigruppo.

I membri di diritto sono:

- Sindaco o Assessore delegato, che presiedono la Commissione;
- L'Assessore all'urbanistica e edilizia privata.
- L'Ufficiale Sanitario (funzionario di igiene pubblica nominato dalla Azienda U.S.L. territorialmente competente).
- Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro dipendente del settore con qualifica immediatamente inferiore e in possesso del diploma di "Geometra" o titolo equipollente.

I membri di nomina sono:

- Un tecnico esperto di urbanistica, edilizia, ambiente, storia dell'arte scelto fra terne di nominativi segnalati dai rispettivi ordini o collegi professionali competenti;
- Due esperti nel settore dell'edilizia;
- Un geologo;
- *Un esperto in materia di paesaggio, scelto tra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni pubbliche. (Art. 4, comma 5, della L.R. n. 28/98).*

Il Capo Ufficio Tecnico o il suo Delegato esercita anche la funzione di Segretario della Commissione.

I Commissari di nomina della Giunta Comunale durano in carica due anni e, consecutivamente, possono essere rieletti una sola volta.

Il componente nominato dalla Giunta che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi.

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, e in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

I Componenti di nomina non possono essere Consiglieri Comunali o Assessori in carica presso il Comune.

Art. 29**Competenze della Commissione edilizia**

La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e al loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio e consultivo e va espresso su tutte le richieste di concessione edilizia fatte salve quelle per le opere espressamente esonerate per legge o dal presente regolamento.

Il parere negativo va debitamente motivato.

I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno 5 membri.

Il Commissario che si assenta ingiustificatamente per due sedute consecutive decade automaticamente e viene sostituito con le procedure del comma 5 dell'art. 28.

CAPO II
UFFICI

Art. 30

Ufficio tecnico comunale - Competenze

Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 494/93, così come modificata dal comma 60 dell'articolo 2, della legge n. 662/96 (ulteriormente modificata dalle leggi n. 30/97 e n. 135/97) e ai sensi dell'articolo 51 della legge n. 142/90, così come modificato dall'articolo 6, comma 2° e 3°, della legge n. 127/97 spettano al dirigente del servizio (cui compete la

responsabilità dei procedimenti) il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: autorizzazioni e concessioni edilizie, autorizzazioni di abitabilità e agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.

Ai sensi del richiamato articolo 4, legge n. 493/93 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5, 6 il dirigente del servizio (ovvero il responsabile apicale del servizio) deve nominare un responsabile del procedimento istruttorio delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia e/o di abitabilità/agibilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente (o responsabile) dell'ufficio o dal Sindaco (o assessore delegato).

Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della conferenza di servizi.

Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge n. 81/93 inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.

Le domande di concessioni, autorizzazioni o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione.

Resta al Sindaco la presidenza della Commissione edilizia, in quanto tale organo consultivo dell'amministrazione comunale in materia edilizio-urbanistica è nominato dalla Giunta comunale. In virtù di ciò la comunicazione del responsabile del procedimento sull'eventuale non corretto funzionamento della commissione edilizia vanno indirizzate al Sindaco ai sensi dell'art. 11, VIII comma del presente regolamento.

Art. 31

Parere Sanitario dell'U.S.L.

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n. 1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Il parere può essere acquisito dal richiedente la concessione edilizia, anche preventivamente.

C A P O III PROCEDURE

Art. 32

Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

La commissione edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti o esperti esterni alla commissione per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione edilizia" completando con la data e la firma del Presidente e dei componenti della Commissione.

TITOLO IV
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE
CAPO I
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 33

Apertura e organizzazione del cantiere

Il titolare della concessione è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 626/94, dal D. lgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 34

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessaria per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del provvedimento subordina il rilascio dell'*autorizzazione* al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche temporaneamente, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità o l'incolumità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico regolarmente autorizzati in relazione alla tipologia di rifiuto conferito.

Art. 35**Custodia del cantiere**

La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

Art. 36**Documenti da conservare in cantiere**

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

- a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi della legge 1086/1971;
- c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista abilitato, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 37**Tabella da esporre all'ingresso del cantiere**

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero della concessione o autorizzazione edilizia ovvero gli estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato e del responsabile del cantiere.

Art. 38**Direttore dei lavori e costruttore**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve notificare per iscritto al responsabile del provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia (o, comunque, al responsabile dell'ufficio edilizia) il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia), sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971, nonché per le opere soggette a concessione edilizia, e per le opere soggette ad autorizzazione edilizia qualora ritenuto indispensabile dal responsabile del servizio.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili sia del rispetto delle norme di legge generale e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

Art. 39**Inizio dei lavori**

Il Direttore dei Lavori deve comunicare al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia) la data di inizio dei lavori *entro i successivi* cinque giorni.

La comunicazione va inoltrata per lettera raccomandata o tramite consegna personale all'ufficio competente come indicato sulla concessione edilizia.

I lavori si dicono iniziati allorchè, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori si deve assicurare che il titolare della concessione edilizia sia in possesso:

- a. dell'autorizzazione allo scarico dei reflui così come previsto dall'art. 4 del D.A.D.A. 34/97 e successive modifiche ed integrazioni*
- b. dei progetti degli impianti secondo quanto previsto dalle leggi 10/91 e 46/90*

Art. 40**Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto**

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 39, la Direzione dei Lavori (D.L.) può chiedere per iscritto all'ufficio Edilizia che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate dal funzionario comunale incaricato dal responsabile del provvedimento alla presenza del titolare della concessione o autorizzazione edilizia o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Qualora il responsabile del provvedimento lo ritenga necessario può richiedere il sopralluogo ed il parere della Commissione edilizia comunale.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art. 41**Termine dei lavori**

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa vanir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.

Il D.L. deve comunicare al responsabile del provvedimento la data di fine lavori.

Art. 42**Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere**

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

Art. 43

Collaudi

- a) Collaudo statico. Tutte le opere in muratura conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- b) Collaudo di opere pubbliche. Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.
- c) Collaudo delle opere di urbanizzazione. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
- d) Collaudo dell'impianto termico. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.
- e) Collaudo dell'impianto elettrico come previsto dalla Legge 46/90.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddizione con l'impresa o un suo rappresentante.

C A P O II

VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

Art. 44

Competenza ed attribuzioni del Sindaco

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di

legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco, il quale, entro trenta giorni, provvede a far effettuare la verifica della regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente dispone per l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui all'articolo 20 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, da adottare e notificare entro 45 (quarantacinque) giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

I contenuti del provvedimento definitivo e la procedura per la sua adozione e la sua attuazione sono definiti, in relazione alla tipologia dell'abuso, alla proprietà pubblica o privata delle aree interessate ed alla natura dei vincoli gravanti su di esse, ai sensi degli articoli di cui al Capo I della L.R. 23/85.

TITOLO V ABITABILITA' - AGIBILITA' - UTILIZZO

Art. 45

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità - Domanda di autorizzazione e documenti a corredo

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.

La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta negli appositi moduli in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del richiedente;
- estremi della concessione ad edificare;
- esatta ubicazione, destinazioni d'uso, e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:

a. certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'ufficio regionale competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso, ovvero certificato di regolare esecuzione per le opere in muratura;

b. *la dichiarazione di conformità ed eventuale certificato di collaudo di tutti gli impianti installati, ai sensi dell'art.11 della legge 05.03.1990 n°46 (o atto di notorietà, attestante l'avvenuto adeguamento degli impianti installati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 alle prescrizioni della citata legge – art.6 del DPR n°392 del 18.04.1994);*

c. dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione e copia delle planimetrie catastali;

d. versamento dei diritti di segreteria

e. dichiarazione del direttore dei lavori, o tecnico abilitato, che certifica, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile;

f. *dichiarazione asseverata attestante che l'intervento edilizio è stato realizzato in totale conformità alle prescrizioni della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/89 e DPR 236/89*

g. *l'autorizzazione allo scarico delle acque, rilasciata ai sensi della legge 10.05.1976 n°319 o DADA 34/97 coordinato con il DADA 1699/97;*

h. *domanda di apposizione numeri civici*

i. relazione di tecnico abilitato attestante la completa osservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e del D.M. 12/12/1985, inerenti alle opere pubbliche.

Deve essere inoltre allegata (se dovuta per legge) la seguente documentazione:

j. certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 kcal/ora;

k. dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n. 373/1976;

l. autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale a sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9 del sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;

m. *certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV.F. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;*

n. certificato di autorità esterne all'Amministrazione comunale necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione

a destinazione normale o speciale, ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle costruzioni;

o. certificato sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 46

Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda, *corredata della documentazione di rito*, per ottenere, sia l'indicazione del numero civico, sia il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (art. 38 D.P.R. 31 gennaio 1958, n. 136).

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di abitabilità, eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra è attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di abitabilità.

Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente articolo 45, comma 5, lettere a) b e c) e degli altri documenti eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si intende rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non abitabilità dell'immobile.

Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del Direttore dei Lavori o del Tecnico abilitato, nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purchè siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;

- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità.

In caso di diniego dell'abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 47

Utilizzazione di costruzioni non abitabili o agibili

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'art. 45, prive delle *condizioni* di abitabilità o di agibilità, sono *segnalati* all'autorità giudiziaria.

A tal fine qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, *e perdurando l'utilizzazione dell'immobile*, il responsabile dell'ufficio competente provvederà *alla* denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, può essere ordinato lo sgombero della costruzione e ne può essere impedito l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Nel caso di cui al comma precedente è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, *energia elettrica* ecc. di effettuare le relative forniture.

Art. 48

Dichiarazione di inabitabilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria, *con la procedura di cui all'art.47.*

TITOLO VI PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

C A P O I

IGIENE**Art. 49****Igiene dell'ambiente**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Art. 50**Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio con sovrastante massetto in conglomerato cementizio. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata di altezza non inferiore a 40 cm. *Il vespaio dovrà avere uno stesso spessore non inferiore a 40 cm.* I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 51**Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere osservata cura particolare nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un'adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Art. 52

Contenimento del consumo di energia negli edifici

La legge 9 gennaio '91, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-8-93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 (1° febbraio 1991) devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Una copia della documentazione va conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia della documentazione va restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5/3/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Il Comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Art. 53

Rifornimento idrico

1) USI CIVILI

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purchè derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile dagli organi competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) USI INDUSTRIALI

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la realizzazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

Art. 54

Allacciamento alla rete del gas

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

Art. 55

Impianti elettrici

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5/3/90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Art. 56

Ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali destinati a servizi igienici e bagni, le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante all'esterno e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore ad aspirazione continua, posto all'esterno del fabbricato.

La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

C A P O II TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 57

Eliminazione delle emissioni atmosferiche

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di apparecchiature per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con

scarico sull'esterno dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

CAPO III PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 58

Norme di sicurezza antincendio per gli edifici - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

Art. 59

Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

Art. 60

Autorimesse

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

CAPO IV
PRESCRIZIONI DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 61

Norme tecniche di buona costruzione

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988.

Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del D.M. 9 gennaio 1996.

Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996.

C A P O V REQUISITI DEI LOCALI

Art. 62

Classificazione dei locali - Definizioni

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

I locali si classificano come segue:

1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:

A) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;

B) uffici, studi professionali, laboratori scientifici, *tecnologici e per piccole attività artigianali non moleste (quali quelle di servizio alla persona, di sartoria, calzoleria, ecc.)*;

C) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Art. 63

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).

Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali ed interni, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).

Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi aperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), direttamente areato ed illuminato dall'esterno.

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali di cui al precedente articolo 62 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

Altezza:

a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 2,00.

b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40; qualora si intenda usufruire dei contributi ai sensi della richiamata legge n. 457/1978 l'altezza non potrà essere superiore a m. 2,70.

- c) Locali di categoria 1/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni, *per i quali valgono le prescrizioni di cui al precedente punto b)*, e dei vani scala.
- d) Locali di categoria 2/A: l'altezza *media* interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari.

Per i locali *di spettacolo* (cinema, teatro, discoteca, ecc.) nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza *media* interna utile deve essere *non inferiore* a m. 4,50.

- e) Locali di categoria 2/B: altezza netta *non inferiore* a m. 2,70.

- f) Locali di categoria 2/C: altezza netta *non inferiore* a m. 2,40.

Poiché il Comune di Sinnai ricade in ambito di comunità montana, negli interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie di locali di abitazione, ai sensi dell'Art. 1 del Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999, le altezze minime previste per i locali di categoria 1/A, 1/B ed 1/C possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per edifici che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione.

La richiesta di deroga deve essere accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere ammesse, per piccoli locali *di categoria 2/A aventi superficie netta non superiore a 250 mq*, altezze minori di quelle elencate ai precedenti punti, *purchè non inferiori a m. 2,70 per i locali principali ed a m. 2,40 per i vani accessori.*

Dimensioni e dotazioni:

- a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.

Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.

- b) Locali di categoria 1/B: nei locali destinati a servizi igienici deve essere rispettato quanto previsto dalla L. 13/89.

- c) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.

Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal Piano commerciale.

- d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978.

Illuminazione e ventilazione.

- a) Tutti i locali appartenenti alla categoria 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

Per i locali di categoria 2/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.

- b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/20 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B.

Art. 64

Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine

1) Piani interrati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 62 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Piani seminterrati.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il livello del pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

3) Sottotetti.

I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti di cui agli articoli precedenti, possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

4) Chiostrine o cavedi.

Nelle nuove costruzioni sono ammessi chiostrine o cavedi o cortili a condizione *che* non mettano in collegamento più unità immobiliari.

5) Cortili.

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare a ventilare anche locali abitabili, come definiti nel precedente articolo 62.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme di attuazione delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, sia del P.U.C., che dei piani attuativi del P.U.C. stesso.

E' in ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese,

una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a m 1,80.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purchè la sporgenza degli stessi non superi i m 1,60; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione relativa all'esubero rispetto al massimo di m 1,60 va conteggiata come superficie coperta.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 65

Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere, nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/1971, D.P.R. n. 384/1978, della legge 9/1/89, n. 13 e del D.M. 14/6/1989, n. 236 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n. 1669/U.L..

Art. 66

Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.

L'ufficio comunale competente, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

CAPO VI EDILIZIA RURALE

Art. 67

Impianti a servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni rurali non meno di m 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di m 40,00 dalle strade, non minore di m 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di m 10,00 dalle stalle.

Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

I pollai devono avere un'altezza minima di m 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni almeno 10 m.

Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.

Si considerano impianti zootecnici intensivi, a carattere industriale e, pertanto, equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 68

Letamai e concimaie

I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di m 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

C A P O V I I

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 69

Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo, il *funzionario responsabile*, su conforme parere della Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Comune, con atto del *funzionario responsabile* su conforme parere della Commissione edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il *funzionario responsabile*, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno nonchè le coperture a terrazza con limiti particolari in relazione alle diverse zone urbanistiche disciplinate con le norme di attuazione.

Art. 70

Decoro degli spazi

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 8%, misurate tra la quota media del marciapiede l'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

A tal riguardo, il *Comune* ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Comune, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Comune, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 71

Strade

Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.

I piani urbanistici attuativi del P.U.C. non debbono, per quanto possibile, prevedere strade interne con pendenza superiore all'8-9%, e comunque nel rispetto della normativa del Codice della Strada.

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto

urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;

- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 84.

Art. 72

Tinteggiature

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dalla Commissione edilizia.

E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

Art. 73

Elementi aggettanti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede nè il 13% della larghezza media dello spazio antistante.

Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto non deve superare il filo della cordonata del marciapiede.

Art. 74

Tende mobili

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità nè limitare la visibilità.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda non deve superare il filo esterno del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne, sia contemporaneamente, che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purchè detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto non dovrà superare la larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente interesse pubblico a giudizio della Commissione edilizia.

Art. 75

Tabelle stradali e numeri civici

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità, sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza adeguata e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 76

Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 77**Antenne radiotelevisive e collettori solari**

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della concessione edilizia.

Art. 78**Parapetti, balaustre, ringhiere**

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m 0,13.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1,00 m

Art. 79**Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate**

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo o in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,00 del piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

Art. 80**Opere in zone di particolare interesse**

Nelle zone di interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale, classificate come tali dal P.U.C., l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi:

- le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata o in pietra artificiale bocciardata;

- i serramenti debbono essere realizzati in legno o, in casi particolari, in alluminio scuro;
- gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, con pendenze uguali o poco difformi da quelle preesistenti;
- gli abbaini possono essere realizzati solo in sostituzione di altri preesistenti.

CAPO VIII
MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 81**Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali**

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 80.

Lungo le strade del centro urbano, dove fossero presenti marciapiedi pavimentati in porfido, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m 1,30 se non alberati ed a m 1,80 se alberati.

Nel caso di marciapiedi, in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere, alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,20 m

In casi particolari il *Comune* può consentire di ridurre la larghezza minima a m 1,20, su parere conforme della Commissione edilizia.

E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritorie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purchè munite di opportune difese.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bitumosi e cementizi.

E' prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.

L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

Art. 82**Percorsi ciclabili**

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdrucchiolevole.

Art. 83**Passi carrai e uscita dalle autorimesse**

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m 2,50 se rettilinea.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 84**Recinzioni**

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m 2,50, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a m 1,00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici, negli edifici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m 1,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli, su parere della Commissione Edilizia.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Nelle nuove recinzioni devono essere inseriti, se necessario, i vani contatori.

Art. 85**Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero**

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

Art. 86**Parcheeggi**

Ai sensi dell'art. 2 della legge 122/1989, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni a carattere residenziale debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Nelle nuove costruzioni (comprese ricostruzioni e ampliamenti) di edifici ad uso commerciale o destinate ad uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione per lo spettacolo e strutture sanitarie, dovrà essere verificata la disponibilità di un parcheggio di uso pubblico di estensione pari ad almeno 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, oltre a quelli previsti al primo comma.

Nelle zone urbanistiche "A" (Centro storico) tali aree sono ridotte della metà.

Tale area è quella effettiva di parcheggio, escluse le aree di accesso e di manovra.

In particolare negli elaborati grafici di progetto dovranno essere indicati i relativi posti auto e gli spazi di manovra. Dovrà inoltre essere dimostrata la loro fruibilità. In tali aree dovranno essere indicati gli spazi destinati ai parcheggi dei veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 disponibili con un minimo di uno.

I locali di cui al terzo comma dovranno disporre almeno di un accesso adeguato per il transito pedonale direttamente dagli spazi destinati a parcheggio

Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

TITOLO VII

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 87

Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.C.), redatta in carta bollata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) *relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche vigenti, calcoli degli standard urbanistici e definizione delle opere di urbanizzazione;*
- 2) *planimetria catastale;*
- 3) *stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);*
- 4) *elaborati planimetrici riportanti:*
 - a) *studio urbanistico di inserimento dell'organizzazione del comparto nel più vasto contesto urbano o territoriale in cui si colloca, riferito per mezzo di elaborati grafici in scala non inferiore a 1:2000, che giustifichi le scelte riguardanti lo sviluppo della viabilità interna (da ricollegare alla viabilità principale esistente), la localizzazione degli spazi pubblici e dei lotti edificabili, le soluzioni per gli allacciamenti ai servizi, ecc.;*
 - b) *piano quotato della zona interessata prima e dopo la sistemazione di progetto, in scala non inferiore a 1:1000;*
 - c) *planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 indicante, in modo vincolante, la ripartizione delle aree secondo le diverse destinazioni d'uso e la distribuzione in esse delle volumetrie edificabili, nonché le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici, i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e gli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi pubblici;*
- 5) *tipologie edilizie, riportate in elaborati grafici in scala non inferiore a 1:200;*
- 6) *eventuali Norme di Attuazione integrative a quelle del P.U.C.;*
- 7) *progetto definitivo, redatto in conformità alle prescrizioni della legge 11 febbraio 1994, n. 109, della rete stradale, idrica, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica e di distribuzione del gas (se prevista) e delle connesse opere per l'allacciamento ai pubblici servizi o per l'attuazione delle eventuali autonome soluzioni alternative, con relativo preventivo di spesa basato sul computo estimativo di progetto. Gli elaborati grafici illustranti le planimetrie, le sezioni ed i profili stradali, nonché eventuali particolari costruttivi delle opere in progetto, devono essere prodotti in scala non inferiore a 1:500;*
- 8) *studio di compatibilità paesistico-ambientale, così come definito dagli Articoli 9 e 10 delle Norme di Attuazione del P.T.P. Regionale n.13 per il Sud - Est Sardegna, ove richiesto;*

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie.

Art. 88

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge n. 847/1964, e per le opere di urbanizzazione secondaria;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale quota è determinata, in conformità a quanto prescritto nelle norme del P.U.C., in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della legge n. 10/1977;
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione;
- d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 89

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia, sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Qualora la lottizzazione non risulti conforme alle norme del P.U.C. il Consiglio comunale ne delibera il diniego.

La lottizzazione è approvata secondo le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'approvazione, nei termini di cui al punto precedente, costituisce autorizzazione alla lottizzazione, fermo restando che per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante dovrà richiedere specifiche concessioni edilizie.

Art. 90

Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni.

Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 91

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi -Progetti relativi - Esecuzione - Controlli

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere sottoposti a richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

Gli uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

Art. 92

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

Art. 93

Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.

Il contributo concessorio di cui determinato ai sensi dell'art. 11 della legge 10/77.

Art. 94

Programma pluriennale di attuazione

Ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 22.12.1989, n. 45, il Comune può dotarsi di Programmi pluriennali di attuazione.

I contenuti e le procedure di approvazione del Programma pluriennale di attuazione sono stabiliti dall'Art. n. 24 della citata L.R. 45/98.

Art. 95

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

In attuazione di specifica previsione del Programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'Art. 28, commi 11 e 12 della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, il sindaco potrà invitare i proprietari delle aree fabbricabili delle varie zone urbanistiche a presentare, entro un congruo termine, non inferiore a 3 (tre) mesi, il progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se gli interessati non aderiscono, il Comune provvede alla compilazione d'ufficiodel progetto di lottizzazione.

Il progetto, approvato in conformità alle leggi vigenti, con le modifiche che l'Amministrazione comunale abbia ritenuto di apportare in accoglimento di eventuali proposte degli interessati, è formalmente notificato ai proprietari con l'invito a dichiararne l'accettazione entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Il Comune procede, ai sensi dell'Art. 13 della Legge 10/77 e delle disposizioni contenute nella Legge 865/71, all'esproprio delle aree per le quali manchi l'accettazione dei proprietari.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P.)**Art. 96****Proposta di piano di recupero**

Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/1978, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

Alla domanda vanno allegati:

- a) stralcio del piano regolatore con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del piano di recupero;
- b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) elenchi catastali delle proprietà (edifici ed aree) comprese nel piano;
- d) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
- e) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- f) schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
- g) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- h) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;
- i) estratto e certificato immobiliare dei terreni interclusi nel piano, nonché eventuale progetto di frazionamento;
- l) norme tecniche di attuazione;
- m) bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, 5° comma della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 97**Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.**

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo 94 va presentata al Comune. Verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Comune rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

L'Ufficio Tecnico comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiata del P.R.G. alle indicazioni dell'eventuale delibera consiliare che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento edilizio;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.R. è finalizzato.

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo 94 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento lo stesso trasmette la pratica alla Commissione edilizia comunale.

Il responsabile del procedimento dispone anche l'invio del P.R.I.P. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia comunale, il responsabile del procedimento trasmette il P.R.I.P. e la relativa bozza di convenzione corredati dei suddetti pareri, al Consiglio comunale.

Il consiglio comunale adotta il P.R.I.P. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

TITOLO VIII DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 98

Parametri urbanistici

1) Superficie territoriale.

La superficie territoriale (St) è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria *di servizio* agli insediamenti;

Vanno escluse, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.

2) Superficie fondiaria - (lotto di pertinenza).

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) Indice di fabbricabilità territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.

4) Indice di fabbricabilità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.

5) Rapporto di copertura.

Il rapporto di copertura (Q) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

6) Distanza minima dalle strade.

La distanza minima di un edificio dalle strade (Ds) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in m dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.

7) Distanza minima dai confini

La distanza minima di un edificio dai confini (Dc) - misurata sul piano orizzontale - è la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza della proiezione su detto piano orizzontale di tutti i corpi dell'edificio, a qualsiasi livello appartenenti, compresi i poggioli a sbalzo, i balconi ed i porticati di larghezza superiore a ml. 1,60 ed escluse le parti totalmente interrato. Le norme edilizie possono prevedere la possibilità di costruzione, anche parziale, in aderenza sulla linea di confine. Tale possibilità, quando non utilizzata da entrambi i confinanti, è subordinata all'osservanza della distanza minima tra pareti antistanti e della distanza minima tra edifici rispetto ai corpi di fabbricato totalmente o parzialmente non in aderenza.

8) Distanza fra pareti antistanti (pareti finestrate e pareti non finestrate).

E' la distanza minima assoluta, espressa in metri, tra pareti antistanti. A tal fine si definiscono "pareti antistanti" le superfici murarie esterne di edifici che si fronteggiano, (anche relative a lati chiusi di verande o vani aperti in genere), o le loro porzioni, aventi ciascuna proiezione ortogonale sull'altra diversa da zero, e la corrispondente proiezione.

9) Distacco tra edifici.

E' la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, della proiezione su detto piano di tutti i corpi, a qualsiasi livello appartenenti, dei fabbricati antistanti, con esclusione degli aggetti non abitabili compresi entro mt 1,60 e delle parti totalmente

interrate. Le norme relative ai distacchi fra edifici non si applicano alle pareti non finestrate di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni. In ogni caso tale distanza non dovrà essere inferiore a mt. 3,00.

10) Edificio.

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

11) Ciglio stradale.

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).

12) Agli effetti dell'applicazione delle norme di P.U.C. per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- Costruzioni a schiera.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

- Costruzioni a sistema lineare.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due o più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

- Costruzioni a blocco isolato.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

Art. 99

Parametri edilizi

1) Superficie coperta.

La superficie coperta (S_c) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista; i porticati di profondità non superiori a ml 1,60; le pensiline, i poggiali a sbalzo, *i balconi e gli sporti di gronda* fino ml 1,60 misurati dalle pareti dell'edificio.

Concorrono alla formazione della superficie coperta: *i poggiali a sbalzo, i balconi*, i porticati, le pensiline e gli sporti di gronda per la parte eccedente i m 1,60, nonchè i bow-windows.

2) Altezza della fronte di un fabbricato.

E' la differenza espressa in metri tra la quota altimetrica superiore "q1" e la quota altimetrica inferiore "q2".

Per "q1" si intende la quota media della linea di intersezione dell'introdosso del solaio di copertura con il piano verticale esterno di facciata.

La quota altimetrica inferiore "q2" viene determinata con le modalità indicate al successivo punto 3.

3) Altezza dell'edificio.

L'altezza di un edificio (H) è la differenza espressa in m tra la quota altimetrica superiore "q1" e la quota altimetrica inferiore "q2".

Per "q1" si intende: la quota media delle altezze delle varie fronti dell'edificio calcolate secondo i criteri di cui al punto 2.

La quota altimetrica inferiore "q2" viene determinata con le modalità stabilite nei punti a), b), c) e d) del presente articolo in relazione alle due quote altimetriche sotto-indicate:

"q2a" - Quota media della linea di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale o sistemato con i limiti dell'art. 70, *considerata sull'intero perimetro dell'edificio.*

"q2b" - Quota media del marciapiede e, ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strada" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerate limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso.

a) Se "q2a" è maggiore di "q2b" e la differenza delle due quote non supera un metro, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2a".

b) Se "q2a" è maggiore di "q2b" e la differenza delle due quote supera un metro, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2b" più un metro.

c) Se "q2b" è maggiore di "q2a" e la differenza delle due quote non supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2b".

d) Se "q2b" è maggiore di "q2a" e la differenza delle due quote supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2a" più un metro e mezzo.

Qualora all'edificio si acceda da più tratti di viabilità aventi quote diverse, la quota altimetrica inferiore q2 si calcola come media dei singoli valori determinati come sopra in relazione a ciascun tratto di strada considerato.

4) *Volume degli edifici ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricazione.*

E' il volume compreso tra la superficie esterna delle murature perimetrali dell'edificio, ed è computato assumendo come altezza della costruzione la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 35%, rimanendo comunque valide per i diversi casi specifici le prescrizioni di cui alla lettera E) della Circolare dell'Assessore degli EE.LL.F.U. 20 marzo 1978, n. 2 - A.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea media di tali muri.

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

In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

5) Parete finestrata.

Per parete finestrata si intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati nel precedente articolo 62 con 1/A, 2/A, 2/B.

Art. 100

Altre definizioni

1) Interventi di manutenzione ordinaria.

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, e che non interessino le parti strutturali degli edifici.

2) Interventi di manutenzione straordinaria.

Si intendono 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono comprese le opere utili a migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio, quali modificazioni dell'interspazio, realizzazione di isolamento parziali, correzioni dell'assetto distributivo.

3) Interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementari accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4) Interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono quelli 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5) Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TITOLO IX
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 101**Entrata in vigore del regolamento**

Il presente regolamento, approvato dal Consiglio comunale, entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino ufficiale della Regione Autonoma Sardegna.

Art. 102**Norme abrogate**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art. 103**Poteri di deroga**

Previa deliberazione dell'Organo consiliare e nel rispetto della legislazione vigente, il Comune ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765 e dell'art. 3 della legge 21-12-1955, n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni e dalle norme regionali in materia.

Art. 104**Sanzioni**

Per ogni violazione alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dal combinato disposto dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, m. 689 e dell'art. 107 della Legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, L.R. 23/85 o da altre norme speciali.