



Comune di San Sperate

(Provincia di Cagliari)

Via Sassari, 12 cap. 09026 Tel. 070/96040200 FAX 070/96040231

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con deliberazione del C.C. nr. ____ del _____

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento	pag. 5
ART. 2 - Abrogazione delle norme precedenti	pag. 5
ART. 3 - Richiamo a disposizioni di legge	pag. 5

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA E SUE ATTRIBUZIONI

ART. 4 - Durata in carica	pag. 6
ART. 5 - Adunanza e deliberazioni	pag. 6
ART. 6 - Attribuzioni della Commissione edilizia	pag. 6
ART. 7 - Composizione della Commissione edilizia	pag. 8
ART. 8 - Progetti di particolare importanza	pag. 8
ART. 9 - Astensione dei singoli membri	pag. 9
ART.10 - Processi verbali delle adunanze	pag. 9

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

CAPO I - CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE

ART.11 - Opere soggette a concessione edilizia	pag. 10
ART 11 Bis - Permesso per esercizi commerciali	pag. 10
ART.12 - Lavori eseguibili senza concessione edilizia	pag. 10
ART.13 - Attività soggette ad autorizzazione	pag. 11
ART.14 - Attività soggette a denuncia di inizio attività	pag. 11
ART.14 Bis - Attività soggette a comunicazione	pag. 13
ART.15 - Lavori eseguibili d'urgenza	pag. 13
ART.16 - Autorizzazione per edifici speciali	pag. 14
ART.17 - Modalità di attuazione della fabbricazione	pag. 14

CAPO II - PIANI ESECUTIVI

ART.18 - Definizioni	pag. 15
ART.19 - Domanda di autorizzazione	pag. 15
ART.20 - Documentazione a corredo dei progetti di carattere urbanistico	pag. 16
ART.21 - Contenutodei piani esecutivi	pag. 18
ART.22 - Schema di convenzione	pag. 19
ART.23 - Procedure di evasione delle domande di autorizzazione per piani di lottizzazione	pag. 20
ART.24 - Compilazione d'ufficio dei piani di lottizzazione	pag. 21

CAPO III - MODALITA' DI RICHIESTA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART.25 - Domande di concessione edilizia	pag. 22
ART.26 - Documenti a corredo della domanda di concessione edilizia	pag. 22

ART.27 - Istruttoria preliminare dei progetti	pag. 23
ART.28 - Esame dei progetti e rilascio della concessione edilizia	pag. 24
ART.29 - Opere in conglomerato cementizio armato	pag. 24
ART.30 - Norme per il contenimento dei consumi energetici	pag. 24
ART.31 - Norme sulla sicurezza impianti	pag. 25
ART.32 - Titolarità della concessione edilizia e voltura della concessione	pag. 25
ART.33 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia	pag. 25
ART.34 - Annullamento della concessione edilizia	pag. 26
ART.35 - Variante ai progetti approvati	pag. 26
ART.36 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie	pag. 26
ART.37 - Contributo per il rilascio della concessione edilizia	pag. 27
ART.38 - Esenzione del contributo per il rilascio della concessione	pag. 27
ART.39 - Esenzione del contributo relativo al costo di costruzione	pag. 28
ART.40 - Deroghe	pag. 28

CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART.41 - Inizio dei lavori - Richiesta dei punti fissi	pag. 29
ART.42 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	pag. 29
ART.43 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	pag. 29
ART.44 - Provvedimenti per opere arbitrarie	pag. 30
ART.45 - Responsabilità del titolare della concessione edilizia, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori	pag. 30
ART.46 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 31
ART.47 - Richiesta di "parere preventivo di massima" per costruire	pag. 31

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

ART.48 - Indici e parametri - Destinazioni di zona	pag. 32
ART.49 - Definizione degli indici e dei parametri	pag. 32

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART.50 - Recinzioni	pag. 35
ART.51 - Nuove costruzioni	pag. 35
ART.52 - Manutenzione ordinaria	pag. 35
ART.53 - Manutenzione straordinaria	pag. 36
ART.54 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 36
ART.55 - Ristrutturazione edilizia	pag. 37
ART.56 - Demolizione	pag. 37
ART.57 - Crolli in corso d'opera	pag. 37

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL DECORO URBANO

CAPO I - ASPETTO DELLA FABBRICAZIONE E DELL'ARREDO URBANO

ART.58 - Tabelle stradali, numeri civici, cartelli indicatori e apparecchi per servizi pubblici	pag. 38
ART.59 - Mostre, vetrine ed elementi aggettanti	pag. 38
ART.60 - Marciapiedi, porticati, coperture e impianti su edifici moderni	pag. 39

ART.61 - Antenne, altri impianti tecnologici a vista e stenditoi	pag. 39
ART.61 Bis - Colore, manutenzione degli edifici e depositi di materiali	pag. 40

CAPO II - NORME IGIENICHE

ART.62 - Spazi interni agli edifici	pag. 41
ART.63 - Uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 41
ART.64 - Convogliamento acque luride	pag. 42
ART.65 - Scale	pag. 42
ART.66 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	pag. 42
ART.67 - Piani interrati e seminterrati	pag. 43
ART.68 - Piani terreni	pag. 43
ART.69 - Piani sottotetto	pag. 43
ART.70 - Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre, altezze, superfici	pag. 44
ART.71 - Fabbricati in zona rurale	pag. 44
ART.72 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag. 45
ART.72 Bis – Disposizioni in materia di rifiuti solidi urbani (R.S.U.)	pag. 45

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.73 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici	pag. 46
ART.74 - Depositi su aree scoperte	pag. 46

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART.75 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni - Indagini geotecniche	pag. 47
ART.76 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	pag. 48

CAPO V - USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.77 - Occupazione temporanea di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	pag. 49
ART.78 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag. 49

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART.79 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei cantieri	pag. 51
ART.80 - Ponti e scale di servizio	pag. 51
ART.81 - Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 52
ART.82 - Responsabilità degli esecutori di opere	pag. 52
ART.83 - Rimozione delle recinzioni	pag. 53

TITOLO V - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.84 - Sanzioni	pag. 54
ART.85 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti	pag. 55
ART.86 - Disposizioni transitorie	pag. 55

TITOLO VI - ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

ART.87 - Entrata in vigore	pag. 55
----------------------------	---------

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO

Tutte le attività comportanti trasformazione edilizia e urbanistica nel territorio del Comune sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli elaborati grafici e normativi costituenti il P.U.C.

ART. 2

ABROGAZIONE DELLE NORME PRECEDENTI

Le disposizioni del presente Regolamento abrogano ogni norma precedentemente stabilita ivi comprese quelle relative al precedente strumento urbanistico.(P.d.F.)

ART. 3

RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Si fa riferimento in particolare alle disposizioni di cui alle seguenti leggi:

- LEGGE REGIONALE 11 ottobre 1985, n. 23 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative;
- LEGGE N. 13 del 9 gennaio 1989 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- LEGGE REGIONALE 22 dicembre 1989, n. 45 - Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia;
- LEGGE REGIONALE 16 maggio 2003, n. 5 - Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23;
- LEGGE REGIONALE n. 8/2004 - Norme urgenti di provvisoria salvaguardia e tutela del territorio comunale;
- Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA E SUE ATTRIBUZIONI

ART. 4 DURATA IN CARICA

I membri della Commissione Edilizia vengono nominati e revocati, a seconda dei casi, dal Sindaco, dalla Giunta o dal Consiglio Comunale, permangono in carica un anno, salvo revoca anticipata da parte dell'organo che li ha nominati, e possono essere riconfermati.

Le nomine vengono fatte di norma nella prima riunione della Giunta e del Consiglio Comunale, successiva alla elezione del Sindaco.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al 3° grado.

ART. 5 ADUNANZA, DELIBERAZIONI

La Commissione Edilizia si riunisce nella sede comunale, è convocata dal Presidente ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta ve ne sia la necessità. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza di almeno quattro commissari oltre al Presidente.

In caso di assenza del Presidente, per la validità della seduta, viene nominato all'istante un sostituto tra i presenti, che svolgerà la funzione di presidente limitatamente a quella seduta, fermo restando la composizione minima di cinque commissari.

La convocazione deve essere inviata per iscritto ovvero per telefax o per posta elettronica a cura dell'Ufficio Tecnico e deve pervenire ai commissari almeno tre giorni prima della seduta. I membri che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive decadranno dalla carica e potranno essere sostituiti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

ART. 6 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è un organo consultivo interno dell'Amministrazione Comunale, chiamato ad esprimere pareri in materia edilizia ed urbanistica in ordine alle attività che comportano modificazioni al territorio, nonché sulle autorizzazioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1497/39 (autorizzazione paesaggistica semplificata).

La Commissione Edilizia in materia di Edilizia e Paesaggistico-Ambientale è chiamata ad esprimere il suo parere su:

- a) progetti di nuovi fabbricati, sugli ampliamenti e le ristrutturazioni ricadenti nel Centro Matrice ed in zona A e B*, nonché gli interventi su immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico (D.Lgs. 42/04, artt. 139 e 146);
- b) progetti di nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le ristrutturazioni relative alla realizzazione di complessi con 4 o più unità abitative (anche a seguito di frazionamento) ricadenti in zona B e in zona C, ed in ogni caso quando si superino i 1.200 mc. di volume;

- c) lottizzazioni e gli altri strumenti attuativi del PUC, esclusivamente di iniziativa privata;
- d) edificazioni in zona B, per le quali si propone alcuna delle deroghe specificamente elencate nelle Norme di Attuazione del P.U.C.;
- e) edificazioni in zona E, per le quali si propongono deroghe ai distacchi dai confini o dall'asse stradale;
- f) tutte le questioni di carattere paesaggistico-ambientale, riguardanti il territorio comunale;
- g) qualsiasi opera per la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico giudichi opportuno consultarla.

La Commissione Edilizia in materia Urbanistica è chiamata a esprimere il suo parere su:

- a) qualsiasi variante al P.U.C. ed ai suoi strumenti attuativi di iniziativa pubblica, quali i PEEP, PIP, PRU, Piani Particolareggiati, etc.;
- b) piani e programmi di recupero e di riqualificazione urbana;
- c) progetti di opere pubbliche interessanti gli spazi e le aree di dominio pubblico, il cui importo lavori superi i 500.000 €. Per le opere di importo inferiore, può essere chiamata ad esprimere il proprio parere su specifica richiesta della Giunta Comunale o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- d) l'interpretazione, l'esecuzione e le modifiche del presente Regolamento;
- e) tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;
- f) qualsiasi opera per la quale il Sindaco o suo delegato (Presidente) giudichi opportuno consultarla, anche a seguito di segnalazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ad esclusione delle materie di competenza della Commissione in materia Edilizia e Paesaggistico-Ambientale.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto del presente Regolamento e delle disposizioni del P.U.C., ed il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, soprattutto allo scopo di evitare deturpazioni dal punto di vista compositivo, architettonico e ambientale, in special modo riguardo all'accuratezza nello studio dell'insieme e delle parti.

La Commissione Edilizia, nel rispetto della libertà progettuale del professionista, avrà l'attenzione di curare che ciascun fatto architettonico o intervento che comporti variazione d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui dovrà sorgere, cercando di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilità.

Sarà facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico richiedere le modifiche che riterrà più opportune affinché siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati. La Commissione Edilizia potrà altresì proporre le modifiche che riterrà più opportune.

La Commissione Edilizia è da ritenersi essenzialmente come organo consultivo e il suo parere non costituisce presunzione sul rilascio o il rigetto della concessione o su qualsiasi altra autorizzazione che è riservata esclusivamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale può, motivando le sue decisioni, disattendere tale parere, tranne che per i casi in cui è richiesta l'autorizzazione paesaggistica semplificata. In tal caso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà rilasciare la concessione/autorizzazione solamente a condizione che sia presente in Commissione l'esperto in materia di pianificazione e tutela paesistica, ai sensi del comma 5, art. 4 della L.R. n. 28 del 12.08.1998.

ART. 7 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia in materia di Edilizia e Paesaggistico-Ambientale è composta da n. 2 membri di diritto e n. 7 membri elettivi.

Membri di diritto:

- 1) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato, in qualità di Presidente ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- 2) Il Responsabile del *Servizio Igiene Urbanistica, Edilizia e degli Ambienti confinati* della A.S.L. competente per territorio o suo delegato, che potrà esprimere il proprio parere anche in separata sede;

Membri elettivi nominati dalla Giunta Municipale:

- 3) nr. 1 libero professionista ingegnere o architetto, esperti in materia urbanistica;
- 4) nr. 2 liberi professionisti, perito industriale e/o geometra, esperti in impianti civili e industriali;
- 5) nr. 1 laureato in geologia;
- 6) nr. 1 rappresentante a tutela del rispetto della L. 13/89;
- 7) nr. 1 cittadino qualificato nel settore dell'edilizia;
- 8) nr. 1 esperto in materia urbanistica ed edilizia, competente in materia di pianificazione e tutela paesistica, ai sensi della L.R. 28/1998.

La Commissione Edilizia in materia Urbanistica, oltre che dai predetti membri, è composta da:

- 9) il Sindaco o suo delegato, che assume la qualità di Presidente (membro di diritto);
- 10) nr. 1 Consigliere Comunale in rappresentanza della maggioranza (nominato dal Consiglio Comunale);
- 11) nr. 1 Consigliere Comunale in rappresentanza della minoranza (nominato dal Consiglio Comunale).

Le funzioni di Segretario saranno espletate da un dipendente comunale, nominato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o dal suo delegato, che avrà il compito di redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, su apposito registro, e che non avrà diritto di voto.

La Commissione può convocare il tecnico progettista qualora lo ritenga utile, anche su richiesta del medesimo.

ART. 8 PROGETTI DI OPERE DI PARTICOLARE IMPORTANZA

E' facoltà del Presidente della Commissione, per l'esame di progetti di particolare importanza e difficoltà, chiamare a far parte della Commissione tecnici di comprovata esperienza nel settore, che interverranno nelle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto.

ART. 9 ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI

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

ART. 10 PROCESSI VERBALI DELLE ADUNANZE

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del Segretario e firmati da questo, dal Presidente e dai componenti presenti.

Il Segretario provvederà inoltre a trascrivere sinteticamente il parere espresso dalla Commissione Edilizia ed ad allegarlo alla pratica relativa alla richiesta di permesso di costruire.

La Commissione può esprimere sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione, parere favorevole (eventualmente motivato), parere favorevole condizionato (con prescrizioni non sostanziali), parere contrario (sempre e comunque motivato).

A seguito di parere favorevole condizionato, se il progettista apporta agli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire le modifiche prescritte, la pratica non dovrà essere riesaminata dalla Commissione, se non nel caso in cui siano sopravvenute nuove disposizioni normative in materia.

Gli aventi titolo possono inoltre richiedere un parere preventivo alla Commissione Edilizia per interventi di particolare complessità o di rilevante interesse urbanistico e edilizio. La richiesta deve essere inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico su apposita modulistica; a tale richiesta deve essere allegata la documentazione che permetta ai commissari di disporre di tutti gli elementi utili al fine della valutazione di merito (documentazione fotografica dello stato di fatto, relazione tecnica di progetto, progetto e suo inserimento nel contesto urbano).

La proposta progettuale, su richiesta della Commissione o del proponente, può essere illustrata direttamente dal progettista incaricato.

Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel parere preventivo, e lo stesso sia stato favorevole, la pratica non dovrà essere riesaminata dalla Commissione, se non nel caso in cui siano sopravvenute nuove disposizioni normative in materia.

Titolo II - NORME PROCEDURALI**CAPO I – CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE****ART. 11****OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere e le attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale, in particolare:

- a) le nuove costruzioni qualunque sia il procedimento costruttivo adottato;
- b) le ricostruzioni degli edifici;
- c) gli interventi di ricostruzione urbanistica ed edilizia;
- d) le demolizioni da interventi di restauro e risanamento conservativo;
- e) gli ampliamenti di edifici esistenti;
- f) le modifiche strutturali;
- g) qualsiasi intervento che incida sull'aspetto esterno degli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto nei successivi artt. 13 e 14;
- h) le modifiche interne che, anche senza incidere nelle strutture preesistenti, comportino variazione di superficie utile;
- i) le opere di urbanizzazione e di trasformazione del suolo;
- l) apertura di cave, prelievo di materiale lapideo, formazione di discariche;
- m) le altre opere individuate dalla normativa regionale o provinciale.

ART. 11bis**PERMESSI PER ESERCIZI COMMERCIALI**

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione edilizia o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, il Comune, fino al definitivo funzionamento dello Sportello Unico delle Attività Produttive, dovrà predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

ART. 12**LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA**

Non è richiesta la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui agli articoli seguenti, per i quali è invece richiesta alternativamente apposita Autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, la Denuncia di Inizio Attività, o sarà sufficiente una Comunicazione.

ART. 13 ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

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

1. le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, la cui delibera è soggetta al controllo di legittimità ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 45/89;
2. i depositi su aree scoperte;
3. le occupazioni di suolo pubblico;
4. le modifiche di destinazione d'uso, anche se non comportano variazioni strutturali o distributive interne all'edificio;
5. Serre fisse (o con strutture murarie fuori terra);
6. le altre opere individuate dalla normativa regionale o provinciale.

ART. 14 ATTIVITA' SOGGETTE A DENUNCIA

In alternativa al regime autorizzatorio, i seguenti interventi, ai sensi e per gli effetti del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge Regionale 16 maggio 2003, n. 5, sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.):

1. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, relativamente a edifici non ricompresi nel Centro Matrice, in zona A e B*;
2. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
4. Realizzazione di pergolati;
5. Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
6. 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'art. 2 del decreto del Ministro del LL.PP. 2 aprile 1968 pubblicato nella G.U. n. 97 del 16 aprile 1968, che non modifichino la destinazione d'uso;
7. Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
8. 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;
9. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
10. Serre stagionali senza strutture fisse.

La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

1. 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 dalla legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dallo strumento urbanistico a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

2. gli immobili interessati non siano oggetto di prescrizioni dai vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di inizio di attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori, ed è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con OBBLIGO per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per le quali sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività, ai sensi del comma primo del presente articolo, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

La denuncia d'inizio dell'attività, nei casi di cui al comma 1, deve essere presentata dall'interessato almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, e deve essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, corredata dalla dichiarazione di assunzione della Direzione Lavori, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e 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.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione della trasformazione, tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse da parte del Comune, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ove entro il termine indicato nel comma 5° sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, nullaosta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Per le opere pubbliche, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato

che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nullaosta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 14 BIS ATTIVITA' SOGGETTE A COMUNICAZIONE

Ai sensi dell'art. 11, comma 3 del D.Lgs. 115/2008, sono subordinati alla comunicazione preventiva al Comune, i seguenti interventi eseguiti su immobili esterni al Centro Matrice:

1. installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi, a condizione che la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso;
2. installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.

La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- 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 dalla legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dallo strumento urbanistico a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b. gli immobili interessati non siano oggetto di prescrizioni dai vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Non sono soggetti a Concessione Edilizia, né ad Autorizzazione, né a Denuncia di Inizio Attività, i seguenti interventi:

- a) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in opere interne;
- b) sostituzione e adeguamento impianti interni;
- c) sostituzione sanitari e infissi;
- d) messa in opera di termocamini;
- e) tinteggiatura interna.

ART. 15 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

E' altresì fatto obbligo di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

ART. 16
AUTORIZZAZIONE PER EDIFICI SPECIALI

Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, ecc., devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal Regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana, di ogni altro Regolamento dello Stato e del Comune e delle norme vigenti in tema di sicurezza degli impianti, di sicurezza contro gli incendi e per la pubblica incolumità; a tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo.

ART. 17
MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA FABBRICAZIONE

L'attuazione della fabbricazione e delle opere connesse per ciascuna zona avviene di norma mediante piani esecutivi.

Potrà avvenire anche mediante costruzione diretta di singoli fabbricati e opere di urbanizzazione nelle zone di completamento; nelle zone di espansione dovrà essere stipulata una convenzione urbanizzativa ai sensi dell'art. 21 con esplicita accettazione e impegno all'attuazione delle particolari prescrizioni costruttive indicate nella tabella riassuntiva del P.U.C. o successivamente adottate dall'Amministrazione.

CAPO II - PIANI ESECUTIVI

ART. 18 DEFINIZIONI

Si definisce piano esecutivo o attuativo il progetto per un'iniziativa urbanistico-edilizia per la trasformazione di un'intera zona o di una parte di essa predeterminata dal P.U.C., in posizione ovvero in dimensione o in percentuale, che si avvale delle particolari norme tecniche previste allo scopo, per quanto riguarda densità, altezze e distanze dei fabbricati e definisce compiutamente i problemi della viabilità e di attrezzature interne, secondo le indicazioni del P.U.C..

Rientrano fra i piani attuativi, anche i piani di arredo necessari per l'attivazione dei centri commerciali urbani di via o di strada di cui alla delibera G.R. 55/108//2000.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'art. 21 della L.R. n. 45/89.

I piani esecutivi possono essere di iniziativa:

1. comunale;
2. privata.

Nel primo caso saranno piani particolareggiati da elaborare per contenuto, forma e procedura secondo le disposizioni di legge oppure piani di lottizzazione compilati d'ufficio ai sensi dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nel secondo caso sono piani di lottizzazione, che vengono presentati normalmente dai proprietari nell'ambito dell'esecuzione dei P.P. approvati.

Tuttavia anche quando il piano particolareggiato non sia stato ancora approvato, i proprietari interessati possono richiedere l'approvazione di un piano di lottizzazione al Comune, che la concede previo nulla osta dei competenti Uffici pubblici.

Alla stessa stregua il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare entro un congruo termine un piano di lottizzazione, trascorso il quale, ove i proprietari non ottemperino, potrà procedere alla compilazione d'ufficio.

Il piano di lottizzazione, per il livello di elaborazione tecnica e per gli aspetti urbanistici costituisce uno strumento urbanistico alternativo, oltre che attuativo, dei piani particolareggiati definiti dalla legge, e ne viene ad assumere i contenuti.

ART. 19 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

I proprietari delle aree comprese nel perimetro da lottizzare a scopo edificatorio devono dichiarare il loro consenso alla lottizzazione nelle forme di legge, il loro impegno ad assumere gli oneri e nominare un delegato che li rappresenti a tutti gli effetti nell'espletamento della pratica con il Comune e gli Organi competenti.

Il delegato dei proprietari presenterà, entro l'eventuale termine stabilito, una domanda in bollo indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con la prescritta

documentazione firmata dal richiedente e dal progettista.

Il progetto dovrà essere redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali e abilitati all'esercizio della libera professione.

ART. 20

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI DI CARATTERE URBANISTICO

Per i progetti di carattere urbanistico la documentazione deve essere firmata dal promotore, dal delegato dei proprietari e dal progettista. Qualora essa tenda a conseguire anche autorizzazione alla esecuzione delle opere deve essere firmata, prima dell'inizio dei lavori, dal direttore dei lavori e dall'esecutore delle opere.

La documentazione deve constare di:

- a) uno schema di convenzione da stipulare fra il Comune e i proprietari;
- b) dichiarazione autentica del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro diritto esercitato dal medesimo sulle aree interessate al progetto;
- c) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e della proprietà;
- d) uno stralcio della planimetria del P.U.C. o almeno del supporto fino a comprendere almeno tre punti di sicuro riferimento (punti fiduciarî catastali), con l'indicazione dell'opera interessata in progetto;

ed in quadruplica copia:

- e) planimetria dello stato di fatto, nel rapporto almeno di 1:1.000, indicante:
 - la delimitazione delle aree interessate dal piano;
 - altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
 - pareti finestrate, numero dei piani e utilizzazione dei fabbricati;
 - alberature, cespugliature e colture agricole;
 - manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., con tutti i dati atti rappresentare lo stato di fatto della zona;
- f) mappa della zona, nel rapporto almeno di 1:1.000, indicante:
 - le proprietà confinanti e le servitù prediali;
 - vincoli e limitazioni di legge;
 - la zonizzazione dello strumento urbanistico vigente;
 - infrastrutture esistenti o programmate;
 - servizi esistenti o programmati.
- g) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1.000, indicante:
 - le reti viarie veicolare e pedonale con assi stradali raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni dei lotti e simili;
 - la delimitazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde

- pubblico o ai parcheggi con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relativi;
- la posizione degli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni, l'eventuale quota da riservare all'edilizia economica e popolare;
- h) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
- i) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;
- l) planimetria generale, nel rapporto di almeno 1:1.000, degli impianti tecnologici (reti elettriche, idriche e fognarie) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento, indicazione delle caratteristiche e dei materiali e allacciamenti alle reti principali, nonché dei raccordi plano-altimetrici del nuovo manto stradale e dei nuovi marciapiedi con quelli preesistenti;
- m) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) l'impostazione urbanistica del piano, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle vigenti leggi, dalle presenti norme e dal P.U.C. e dell'eventuale quota da riservare all'edilizia economica e popolare (Art. 40 L.R. 45/89)
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati, dell'indice di fabbricabilità fondiaria, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori (se consentiti); dei particolari obblighi di esecuzione, da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, parcheggi e giardini, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare; delle destinazioni dei fabbricati e delle aliquote di edilizia di interesse generale; le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiranno i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
 - 5) il programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - 6) preventivo particolareggiato delle spese occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, e in generale per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del piano.

- n) una relazione geologica e geotecnica dettagliata, con analisi diretta sul posto fino a profondità adeguata al caso (Natura del terreno, conformazione e tipologia della struttura portante).

ART. 21 CONTENUTO DEI PIANI ESECUTIVI

Nella tabella dei tipi edilizi delle singole zone sono indicati i tipi di piano esecutivo ammessi nonché le zone nelle quali è consentito il rilascio diretto di concessioni singole.

Negli elaborati del P.U.C. è rappresentata la posizione delle eventuali parti di queste zone da edificarsi soltanto con Piano Esecutivo.

I Piani Esecutivi obbligatori, come pure altri eventuali piani esecutivi spontanei dovranno comprendere e organizzare in modo unitario un ambiente attorno ad uno spazio pubblico (via, piazza, giardino attrezzato) e interesseranno comunque sempre delle aree appartenenti alla stessa zona e nella misura minima prescritta nella allegata tabella dei tipi edilizi delle singole zone.

L'altezza massima e la distanza minima tra i fabbricati ed altri parametri edilizi non sono predeterminati; essi saranno di volta in volta fissati secondo le previsioni planovolumetriche dei P.E. all'atto dell'approvazione. Comunque si dovrà dimostrare di raggiungere buone condizioni di soleggiamento, panoramicità e indipendenza.

Il P.E. preciserà lo schema di viabilità previsto dal Piano Urbanistico.

Le strade secondarie di insediamento sono prescrittive solo nel caso di edificazioni singole, mentre sono indicative come schema, tracciato e sezione nel caso di P.E..

Comunque si dovrà dimostrare che le eventuali varianti proposte costituiscono un miglioramento rispetto agli obiettivi di collegamento e panoramicità dello schema del P.U.C.

Il P.E. preciserà la localizzazione, la suddivisione e il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature previste, secondo le prescrizioni delle allegate tabelle degli spazi pubblici e dei tipi edilizi.

Sarà pure precisata la localizzazione, destinazione e organizzazione degli spazi comuni per la formazione di giardini e parcheggi, prescritti proporzionalmente alla quantità di fabbricazione.

I Piani Esecutivi si distinguono in:

- a) piano particolareggiato con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi e della dotazione di spazi pubblici, etc.;
- b) piano di lottizzazione con definizione del numero, posizione e tipo edilizio dei fabbricati ammessi, e individuazione delle opere di urbanizzazione competenti;
- c) piano per gli insediamenti produttivi con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi, della dotazione di spazi pubblici e individuazione delle opere di urbanizzazione competenti;
- d) piano per l'edilizia economica e popolare con definizione del perimetro, dei tipi

- edilizi ammessi e della dotazione di spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione;
- e) piano di utilizzazione con definizione esatta dei volumi edilizi, delle opere di urbanizzazione, e della loro esatta posizione;
 - f) piano di risanamento con definizione esatta dei particolari interventi su ogni edificio, ambiente e attrezzatura.
 - g) piano di arredo necessari per l'attivazione dei centri commerciali urbani di via o di strada, con definizione dei centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie)

Quando tali piani esecutivi sono di iniziativa privata, sono sempre equiparati al piano di lottizzazione e comportano la stipula di una convenzione ai sensi delle Leggi 17 agosto 1942, n.1150 e 6 agosto 1967, n. 765 e loro successive modificazioni e integrazioni.

ART. 22 SCHEMA DI CONVENZIONE

La convenzione per l'attuazione dei piani esecutivi di iniziativa privata prevederà, tra l'altro:

- 1 - la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel P.E.;
- 2 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione nonché di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. Gli oneri sono determinati ed aggiornati in funzione alla quantità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, con separate delibere del Consiglio Comunale;
- 3 - il modo, le priorità, i termini - non superiori a 10 anni - entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere previste nel piano di lottizzazione;
- 4 - la quota parte di edilizia convenzionata, per la quale si fissano i prezzi di vendita ed i canoni di affitto (da aggiornare in base agli indici del costo delle costruzioni) e i requisiti dei destinatari; l'eventuale quota parte per l'edilizia economica e popolare;
- 5 - l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, le opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento di cui al n. 2;
- 6 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ART. 23
PROCEDURE DI EVASIONE DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE
PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Entro i SESSANTA giorni successivi alla presentazione della domanda e della relativa documentazione, completa di quanto prescritto in precedenza e di quanto eventualmente richiesto dal Comune a maggior chiarimento, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, comunica per iscritto al delegato dei proprietari se il piano di lottizzazione è giudicato conforme o meno alle norme del R.E. e del P.U.C. e le eventuali osservazioni e condizioni.

Se gli inviti a completare una documentazione insufficiente, o ad effettuare modificazioni richieste al progetto, o a stipulare vincoli, dovessero rimanere senza effetto per oltre sei mesi, la domanda si intende rinunciataria e la pratica relativa viene archiviata.

Perfezionato il progetto e la convenzione nell'eventualità che fossero state richieste precisazioni o modificazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico li sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale che procederà a una regolare deliberazione nei modi e forme di legge.

Il piano di lottizzazione è approvato secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ottenuta l'approvazione della delibera, entro quindici giorni si procede alla stipula della convenzione che viene trascritta e registrata a spese e cura dei proprietari.

Entro i quindici giorni successivi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, controfirmati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico e muniti di bollo civico, notificandola in via amministrativa al delegato.

Il termine di validità della convenzione è stabilita nella convenzione.

Il rilascio delle concessioni edificatorie nell'ambito dei singoli lotti sarà poi subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il Comune potrà stabilire ed aggiornare con deliberazione del Consiglio Comunale i criteri di attuazione delle opere di urbanizzazione e definire le modalità di cessione delle aree occorrenti e di esecuzione delle opere, come pure gli eventuali contributi sostitutivi da pagare in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

Nel caso di inadempimento da parte del proprietario agli obblighi assunti con il detto atto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida all'interessato, avrà facoltà d'eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere di cui sopra non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o degli aventi causa, con l'aumento di una quota (non superiore al 15% dell'importo delle opere) a titolo di rimborso spese tecniche e generali.

ART.24 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono entro trenta giorni, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare entro il termine di trenta giorni dalla notifica (prorogabile a domanda degli interessati) se l'accettino e se intendano attuarlo.

Ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati, in caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 19 del presente Regolamento, ovvero lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.U.C. e, invitati formalmente a procedere all'adeguamento di cui sopra, non vi ottemperino nel termine stabilito.

CAPO III - MODALITA' DI RICHIESTA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 25 DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le domande di Concessione Edilizia, per l'esecuzione delle opere e attività di cui all'articolo 11, o per varianti a progetti già approvati devono essere redatte in bollo e portare la firma del proprietario o di un suo rappresentante autorizzato e del progettista.

Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sono tenuti ad indicare i dati anagrafici, il codice fiscale, il domicilio e/o il recapito per eventuali comunicazioni, nonché l'indirizzo di posta elettronica (se provvisto).

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e le leggi vigenti;
- b) l'impegno di comunicare prima del ritiro della concessione il nome del direttore dei lavori e prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore.

Nei casi in cui l'intervento da eseguirsi sia particolarmente impegnativo e presenti motivo di particolare garanzia nei confronti della pubblica incolumità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere che i progetti siano firmati anche dal costruttore, che deve essere regolarmente iscritto all'Albo dei Costruttori.

La firma del costruttore dovrà essere prodotta prima dell'inizio dei lavori.

Le sostituzioni del Direttore dei Lavori e/o del costruttore dovranno essere tempestivamente (entro 8 giorni) comunicate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

ART. 26 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

A corredo della domanda di concessione devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in quadruplica copia:

- a) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 50 mt., utilizzando almeno 3 (tre) punti noti di appoggio.
L'area oggetto dell'intervento dovrà essere evidenziata tramite retinatura o con colorazione delle singole copie planimetriche;
- b) stralcio del Piano Urbanistico da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
- c) planimetria in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, gli edifici confinanti con le relative altezze e il nominativo dei proprietari, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;
- d) piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 completamente quotate dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani, le

- dimensioni di porte e finestre in funzione della superficie di pavimento (non inferiore ad 1/8);
- e) schema degli impianti esterni, degli allacciamenti con particolari costruttivi;
 - f) calcolo analitico delle superfici e dei volumi con dimostrazione schematica delle figure prese alla base del calcolo;
 - g) relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere;
 - h) relazione tecnica dettagliata circa il rispetto della normativa posta in essere dalla legge n. 13/89, con indicazioni grafica degli interventi per l'adattabilità del fabbricato;
 - i) relazione geotecnica dettagliata con riferimento alle problematiche relative alla presenza di zone a concentrazione di materiali di natura argillosa e alla presenza di una falda libera, situata a piccola profondità dal piano di campagna, in tale contesto dovrà essere evidenziata la tipologia di fondazione da adottarsi ed il suo dimensionamento.

I disegni e gli allegati dovranno essere presentati opportunamente piegati e avere dimensioni UNI A4 (210x297 mm). I disegni dovranno essere in copia eliografica o riprodotti con stampante grafica o plotter. Non potranno in ogni caso essere costituiti da fogli singoli comunque assemblati.

Nei progetti di demolizione, ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda, oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente e dovranno essere evidenziate le parti da demolire e quelle di nuova costruzione.

ART. 27 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 delle legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta, entro SESSANTA giorni dalla presentazione della domanda, da parte del responsabile del procedimento. Entro QUINDICI giorni dalla presentazione della domanda potranno essere richiesti eventuali elaborati integrativi ed altri documenti o autorizzazioni richieste dalle leggi e disposizioni vigenti. Il termine in oggetto può essere interrotto una sola volta e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro DIECI giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora

questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

ART. 28 ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, esaminati gli atti e, ove previsto, sentita la Commissione Edilizia, prenderà in merito ai progetti le decisioni che riterrà più opportune, dandone motivata comunicazione agli interessati entro QUINDICI giorni dal termine di cui al comma 2 dell'articolo precedente.

Nel caso in cui, trascorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato potrà procedere secondo i tempi e procedure di cui agli artt. 7, 13, 20, 21, 22, 23, 29 e 37 del D.P.R. 380/2001.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda di concessione deve essere fondato su motivazioni di carattere urbanistico-edilizio o sul mancato rispetto del presente Regolamento, delle norme del P.U.C. e delle altre normative vigenti.

Ogni soggetto interessato da fondate ragioni può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati i versamenti degli oneri ai sensi del D.P.R. 380/2001, ove richiesti.

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Anche in caso di diniego verrà restituita una copia dei disegni di progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione.

Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti, sotto le proprie responsabilità e fatti salvi i diritti di terzi.

ART. 29 OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Per il rilascio dei permessi relativi ad opere in cemento armato e a struttura metallica, il concessionario, in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1086, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuto deposito dei calcoli statici all'Ufficio del Genio Civile.

Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante l'abilitazione professionale in ragione delle relative competenze.

ART. 30 NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Per il rilascio del permesso di costruire relativo a edifici rientranti nelle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412 del 26.8.1993 (Regolamento di esecuzione della legge n. 10 del 09 gennaio 1991, relativa all'attuazione del Piano energetico nazionale in

materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), qualora si preveda l'installazione di nuovo impianto termico o la modifica di impianto esistente, dovrà essere depositata la documentazione prevista all'art. 28 della citata legge del 9 gennaio 1991, n. 10, precedentemente alla dichiarazione di inizio dei relativi lavori.

ART. 31 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Per il rilascio della concessione edilizia relativa ad edifici civili, e agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, nei quali sono previsti impianti, si dovrà far riferimento alla Legge 5 marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti, G.U. 12-3-1990, n. 59).

ART. 32 TITOLARITA' E VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

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

In caso di trasferimento della proprietà, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa, possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione edilizia al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale accertatane la legittimità, provvede a rilasciare la relativa voltura.

La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

ART. 33 DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia si intende decaduto, qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio.

Il titolare della concessione dovrà, in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione.

Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile; tale termine può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare della concessione a causa della mole dell'opera da realizzare ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata qualora ci siano state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche deliberate dalla Giunta e/o dal

Consiglio Comunale.

Le parti di fabbricato e le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici, dovranno essere ultimati entro un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativi. A tal fine, solo per gli immobili ricadenti all'interno del centro matrice e quelli che prospettano sulle due direttrici principali dell'abitato (SS 130D e SP 4), dovrà essere presentata apposita garanzia fidejussoria, il cui importo verrà determinato dall'Ufficio Tecnico in relazione al valore delle opere di finitura prospicienti gli spazi pubblici. Tale polizza verrà svincolata al termine dei lavori di finitura esterna, previo sopralluogo di personale dell'Ufficio Tecnico.

La Concessione Edilizia decade:

- 1) quando la stessa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della presentazione del progetto stesso, a seguito di differenze di rilevante interesse;
- 2) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle prescrizioni inserite nel permesso o esegua varianti al progetto approvato, modificanti la posizione o la sagoma esterna, senza aver ottenuto un nuovo permesso.

ART. 34

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è da ritenersi annullata nei seguenti casi:

- a) qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;
- b) qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici del permesso stesso.

ART. 35

VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

Ogni variante ai progetti approvati, nei limiti della durata della concessione, che alteri la forma architettonica, la disposizione degli ambienti, la superficie utile, la destinazione d'uso ed importanti elementi strutturali, è soggetta al rilascio di una nuova concessione per la quale valgono le stesse norme della concessione originaria.

ART. 36

OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Non è consentito, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001, il rilascio del permesso di costruire in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno che l'avente titolo non si impegni formalmente nei confronti del Comune a realizzarle e a fornire per esse congrue garanzie.

ART. 37

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dalla Giunta e/o dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10.

Il titolare della concessione edilizia ha la facoltà di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Il titolare della concessione edilizia ha inoltre la facoltà di richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri concessori, qualora si impegni alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e contestualmente alla cessione al Comune di aree o opere di interesse collettivo, tale da comportare un evidente e documentabile vantaggio per l'Amministrazione Comunale; l'accoglimento dell'istanza deve essere deliberato dalla Giunta Comunale.

ART. 38

ESENZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il contributo di cui all'art. 37 non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso (sono esclusi gli interventi di nuova edificazione), quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, fermo restando che per la manutenzione ordinaria la concessione edilizia non è generalmente richiesta. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, la concessione prevista dalla legge n. 10/1977, è sostituita da una *Autorizzazione* del Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad eseguire i lavori (art. 48 legge 5.8.1978, n. 457) o dalla Denuncia prima del loro inizio (comma 60 art. 2 L. 662/96);
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a

seguito di pubbliche calamità.

Per gli immobili di proprietà dello Stato il contributo è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli art. 29 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dell'art. 8 del D.P.R. 380/2001, e loro successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 39

ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo per il rilascio del permesso di costruire è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nella convenzione tipo approvata dalla R.A.S.

Fermo restando il limite della superficie utile abitabile previsto dalla normativa vigente pari a 123,50 mq., possono essere convenzionati, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977, n. 10, anche gli alloggi la cui superficie accessoria superi il 40 per cento della predetta superficie utile abitabile (Art. 9 legge 11.10.1985, n. 23).

Per la parte di superficie accessoria eccedente il 40% deve essere altresì corrisposta la quota relativa al costo di costruzione.

ART. 40

DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 14, comma 1, del D.P.R. 380/2001, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga al presente Regolamento edilizio ed al vigente strumento urbanistico quando si tratti di edifici pubblici o costruzioni di pubblico interesse.

Tali deroghe sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Assessore regionale competente nonché, per le zone sottoposte a vincolo architettonico, monumentale e paesistico, delle competenti Soprintendenze.

Nel caso di edifici privati, ma di pubblico interesse, è consentita la concessione della deroga, qualora sia stipulata una Convenzione con il Comune, con la quale venga assicurato il rispetto della destinazione d'uso dell'immobile per almeno 20 anni.

CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**ART. 41****INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

Per le nuove costruzioni, il titolare della concessione dovrà attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, entro 15 giorni dalla richiesta, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale redatto in doppio esemplare e firmati dalle due parti.

Il titolare è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dallo stesso titolare, dal costruttore, e dal tecnico incaricato della Direzione dei lavori, entro 8 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

ART. 42**CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (art. 32, 3° comma L. 17/8/1942 n. 1150, così come sostituito dalle disposizioni di cui al capo I della legge 28/2/1985 n. 47 e dalle disposizioni del D.P.R. 380/2001, nonché dalla L.R. n. 23/85) e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nella concessione edilizia, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive al Responsabile dell'Ufficio Tecnico; il Direttore dei Lavori disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato ed all'Ufficio Tecnico.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo, nel rispetto del piano di sicurezza e delle relative prescrizioni.

ART. 43**ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'**

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori entro DIECI giorni dalla data di ultimazione, chiedendo il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fisserà il giorno e l'ora della visita entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente

di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle Leggi sanitarie e nella Concessione Edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte dal Responsabile del Servizio Igiene Urbanistica della A.S.L. previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Relativamente al procedimento di autorizzazione all'abitabilità ed i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto dovrà farsi riferimento all'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 44 PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE

Spetta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario, le disposizioni della L.R. 23/85 e del D.P.R. 380/2001.

ART. 45 RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.

Il titolare della Concessione Edilizia, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Regolamento, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano, nonché - unitamente al Direttore dei Lavori - della conformità alle previsioni del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite nel medesimo.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire fornendo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono tenuti ad adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti i provvedimenti e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

In particolare dovranno essere rispettate le norme di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 (Norme per la tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà controllare, avvalendosi dell'opera di funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra o, ove lo ritenga opportuno, potrà ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione di responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 46
RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di resti umani.

Il concessionario, il direttore dei lavori, il costruttore sono tenuti ad osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 47
RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE.

E' consentita la richiesta di "parere preventivo di massima" di permesso di costruire, a seguito del quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentiti il parere e le indicazioni della Commissione Edilizia, può esprimere parere preventivo (art.10, commi 5, 6 e 7).

La richiesta di "parere preventivo di massima", qualunque sia la risposta dell'Autorità Amministrativa, non annulla l'obbligo di presentare formale domanda di permesso di costruire secondo le modalità prescritte nel presente Regolamento edilizio.

Sul progetto di larga massima non può essere rilasciato alcun permesso di costruire neppure a titolo provvisorio.

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

ART. 48

INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 49 e dalle norme di attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

ART. 49

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

- 1) **Indice di fabbricabilità territoriale:** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- 2) **Attrezzature e servizi:** Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 3) **Destinazione d'uso:** Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 4) **Indice di fabbricabilità fondiaria:** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica di insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero precedente.
- 5) **Superficie minima del lotto:** E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.
- 6) **Indice di copertura:** E' il rapporto (mq/mq) tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline, fino a un massimo di m. 1,40 di sporgenza.
- 7) **Altezza dei fabbricati:** L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico. L'altezza massima delle costruzioni non deve in ogni caso superare la misura di metri 12,50, mentre l'altezza minima, in ogni caso,

non potrà essere inferiore a m. 3,00, salvo i locali accessori, per i quali sarà ammissibile un'altezza non inferiore a mt. 2,40.

- 8) **Computo delle altezze e dei volumi:** Si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 del D.Ass.E.L.F.U.- n. 9743-271 del 01.08.1977 e della Circolare Ass. EE.LL. Finanze e Urbanistica 20.03.1978 n. 2A.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, i volumi tecnici, le verande coperte, i porticati e le logge che abbiano almeno due lati del loro perimetro completamente aperti (a meno che non si tratti di porticati in confine per cui in tal caso i lati chiusi potranno essere tre) e privi di infissi, le altane con almeno due lati del perimetro aperti e privi di infissi.

Nelle zone "E", per i fabbricati ad uso abitativo, non rientrano nel computo della superficie coperta e dei volumi le verande coperte, i porticati e le logge purché questi complessivamente non superino il 35% della superficie coperta del fabbricato.

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

Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a m. 8,00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi.

In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

Nei locali sottotetto non saranno computati i volumi relativi alle superfici aventi altezza interna (da estradosso del sottotetto ad intradosso del tetto) inferiore a mt. 2,40, purché la stessa altezza, al perimetro di gronda, non superi mt. 0,50. Per maggior chiarezza si rimanda all'allegata Tabella esplicativa: NORME SUL COMPUTO DEI VOLUMI.

- 9) **Numero dei piani:** Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 65.

- 10) **Distacco fra gli edifici:** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni, se costituenti più unità abitative.

- 11) **Distacco dai confini:** E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato un minimo assoluto.

- 12) **Accessori:** Sono locali per lo più a un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.
Il volume degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salva contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.
- 13) **Lunghezza massima dei prospetti:** E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 14) **Cortili chiusi:** si intendono le aree circondate da edifici.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **Ampio cortile:** Si intende uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale o superiore alla misura minima stabilita dal Decreto Interassessoriale della Regione Sarda;
- b) **Patio:** Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- c) **Cortile:** Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a mt. 8,00 e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;
- d) **Chiostrina:** Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti a ogni parete non inferiore a m. 2,00. In essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.
- 15) **Indice di piantumazione:** Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.
- 16) **Larghezza stradale:** Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella di eventuali aiuole spartitraffico. Nei marciapiedi non potranno essere consentite piantumazioni, aiuole o ostacoli in genere che ne riducano la larghezza utile disponibile al di sotto di m. 1,40, in ossequio alla legge n. 13/89.

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 50 RECINZIONI

Il diritto a recintare un fondo che sia compreso in una zona destinata ad insediamenti (A, B, C, D ed E) non può essere esercitato senza autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, e questa potrà essere rilasciata anche congiuntamente al permesso di costruire nel fondo stesso.

Del pari il progetto edilizio comprenderà sempre, insieme con la sistemazione delle aree esterne, la definizione dell'indicazione e delle caratteristiche della delimitazione dell'area.

Per i fondi compresi nelle zone agricole o di rispetto, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a campi aperti, la recinzione è autorizzata solo quando ne sia dimostrata l'effettiva correlazione con un mutamento di colture agrarie che la renda necessaria; nel caso di edificazione in zona agricola, la recinzione deve essere realizzata nel rispetto le indicazioni dell'art.16 (16.3) delle Norme di Attuazione del PUC.

ART. 51 NUOVE COSTRUZIONI

Sono da considerare "nuove costruzioni", gli interventi di edilizia pubblica e privata, residenziali, tecnologiche, artigianali e industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto, in sottosuolo e soprassuolo, anche non comportante manomissione del suolo, e così pure involucri mobili insistenti sul terreno con carattere di stabilità, anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso con lo stesso.

Sono pertanto considerate costruzioni soggette a concessione anche le roulotte o mezzi mobili quando siano collocate su area pubblica o privata non in sosta o in ricovero ma allo scopo di ospitare nel tempo, pur se saltuariamente, persone oppure allo scopo di servire da deposito.

Sono altresì da considerare nuove costruzioni gli interventi di ristrutturazione che comportino svuotamento di una parte consistente di edifici.

ART. 52 MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici di piccola entità e di ricorrente esecuzione e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Non rientrano comunque nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria quelli che comportano un qualsiasi mutamento delle caratteristiche originarie dell'edificio e della distribuzione interna degli ambienti.

ART. 53
MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Sono 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 alla destinazione d'uso.

ART. 54
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono quei particolari interventi tendenti a salvaguardare l'organismo edilizio e la sua funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dello stesso organismo, senza determinarne variazioni d'uso.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalla destinazione d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il restauro deve rispettare i caratteri architettonici e decorativi del fabbricato, sia all'esterno che nella tipologia strutturale interna, pur provvedendo alle esigenze di adeguamento igienico, di abitabilità e stabilità.

Il consolidamento deve assicurare la stabilità del fabbricato, riguardo alle fondazioni, strutture portanti e coperture, salvaguardare l'incolumità dei cittadini prevenendo distacchi dei materiali di rivestimento e crolli degli aggetti, senza alterazioni sostanziali alle strutture originarie del fabbricato.

Il risanamento igienico-sanitario comporta il miglioramento totale o parziale nelle caratteristiche igieniche e sanitarie dell'edificio, intervenendo:

- negli impianti tecnici edili (idrico, fognario, riscaldamento, ecc.);
- nella dotazione di servizi igienico-sanitari (gabinetti, bagni e cucine);
- nel miglioramento delle condizioni di areazione e illuminazione dei locali abitabili, fino al raggiungimento dei limiti minimi regolamentari;
- nell'aumento delle superfici e altezze nette dei locali abitabili, fino al raggiungimento dei minimi regolamentari;
- nella difesa degli ambienti dall'umidità capillare o di condensa.

ART. 55
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono escluse dal concetto di ristrutturazione quelle opere che comportano non la modifica del preesistente edificio, ma la sua sostanziale demolizione e successiva ricostruzione, anche mediante lo svuotamento di parti consistenti di edifici.

ART. 56
DEMOLIZIONE

Qualora si renda necessario demolire una costruzione esistente per ragioni di opportunità, dissesto statico, etc., l'area occupata sarà ricondotta allo stato primitivo, eliminando ogni maceria, avvallamento o causa di pericolosità.

ART. 57
CROLLI IN CORSO D'OPERA

Qualora nel corso di esecuzione di lavori richiesti ed autorizzati in concessione come restauri, risanamenti, ristrutturazioni, consolidamenti, si verificano crolli, cedimenti o abbattimenti di parti non compresi nell'atto di concessione, dovrà essere presentata al Comune istanza per integrare la concessione.

L'Ufficio tecnico comunale o un esperto nominato dal Comune, appurerà le cause del crollo e accerterà che non vi sia stata incuria, imperizia o dolo da parte dell'impresa che esegue i lavori.

Fatti salvi i provvedimenti e sanzioni previste in caso contrario, il risultato della perizia sarà espressamente menzionato nella concessione integrativa.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL DECORO URBANO

CAPO I - ASPETTO DELLA FABBRICAZIONE E DELL'ARREDO URBANO

Le costruzioni di qualsiasi tipo (a carattere permanente, semipermanente o provvisorio) gli infissi, i cartelli pubblicitari, stradali e turistici, i sostegni e i cavi elettrici e telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne della TV, devono essere previsti e realizzati in modo rispondente ai requisiti di ordine e decoro urbano.

Art.58

TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, CARTELLI INDICATORI E APPARECCHI PER SERVIZI PUBBLICI

Il Comune ha il diritto di collocare sui muri esterni degli edifici le tabelle stradali ed i numeri civici, senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può collocare o fare collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, previo avviso ai proprietari interessati, i cartelli indicatori e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici; in tale contesto il Comune deve indennizzare i proprietari delle predette costruzioni in relazione alla tipologia di intervento.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art.59

MOSTRE, VETRINE, INSEGNE ED ELEMENTI AGGETTANTI

Le mostre dei negozi e le vetrine, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici nei quali saranno inserite e devono essere realizzate con materiali, colori e forme che si armonizzino col carattere dell'ambiente.

Per l'installazione di insegne e le targhe occorre rispettare il regolamento per il rilascio di autorizzazione per l'installazione di mezzi pubblicitari di prossima redazione.

Fino alla quota di metri 3,50, nessun oggetto, nessuna parte mobile di infissi, può sporgere dalla fronte del fabbricato sul suolo pubblico di oltre 10 cm.

I balconi e le pensiline possono essere consentiti soltanto oltre la quota di metri 4,00 dallo spiccatto del marciapiede rialzato.

Le parti aggettanti non devono sporgere sul suolo pubblico di oltre metri 1,20 e, comunque, devono essere arretrate di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato, le parti aggettanti devono essere esposte ad una quota superiore di metri 4,50. Le tende solari possono sporgere sul suolo pubblico solo quando esista il marciapiede rialzato rispetto al piano stradale.

La parte inferiore della tenda solare non deve essere a quota inferiore a metri 2,00 dal piano del marciapiede rialzato e deve essere arretrata di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede.

I balconi, le pensiline e le tende solari sporgenti sul suolo pubblico sono soggetti a concessione comunale.

Art.60

MARCIAPIEDI, PORTICATI, COPERTURE E IMPIANTI SU EDIFICI MODERNI

Ai fini dell'economicità della manutenzione e della resistenza all'uso, i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali scelti di intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio. Pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza di almeno mt. 2,00.

Le unità esterne d'impianti di condizionamento/climatizzazione andranno preferibilmente collocate:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, non affacciati su pubbliche vie e non visibili da esse e/o da punti di vista panoramici; in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature.

Le presenti norme valgono anche per i condizionatori da installare in locali pubblici di uso commerciale o in unità abitative ad uso privato, residenziale o direzionale, facenti parte di fabbricati che non presentino interesse storico – tipologico (individuati dal PUC e/o da norme sovraordinate).

Art.61

ANTENNE, ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI A VISTA E STENDITOI

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione edilizia (i cui atti di assenso sono stati rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento) con più di due unità immobiliari a corpo unico, è obbligatoria la posa in opera di un'antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.

Per esigenze di tutela dell'immagine urbana, le antenne paraboliche, i pali e tutti gli altri apparati tecnici devono risultare raggruppati in un'unica zona ed avere colorazione adeguata, atta ad integrarsi nel contesto ambientale in cui sono installate. Essi devono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo. Sono da escludere installazioni in facciata.

Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e/o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti

centralizzati d'antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo, è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi o altre norme e regolamenti di settore.

Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno, nonché apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme ecc.), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visivo.

A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, in particolare quelli da eseguirsi su edifici che presentano valore storico (disciplinati dal PUC vigente e/o dalle norme sovraordinate), si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.

Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione dell'intero organismo edilizio (che interessi le parti comuni), è opportuno che esso s'inserisca completamente all'interno degli ambienti.

Per gli impianti in locali pubblici e commerciali, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione, ai sensi del D.lgs. 42/2004. Entro 30 giorni dalla data di presentazione, il competente Ufficio potrà:

- a. richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
- b. imporre prescrizioni tecniche;
- c. vietare l'installazione se in contrasto con il Regolamento.

Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti, in particolare la L. 447/95 e relativi Decreti attuativi e Regolamenti conseguenti, nonché quanto eventualmente prescritto dal Regolamento Locale di Igiene.

E' obbligatoria per tutti gli edifici ubicati nelle zone A, B e C, l'individuazione di idonei stenditoi di pertinenza di ogni unità abitativa, studiati nel contesto architettonico in cui vanno ad inserirsi ed in maniera tale che ne sia preclusa la vista dagli spazi pubblici; a tal fine potranno essere utilizzate anche griglie in legno o ferro battuto.

Art.61 BIS

COLORE, MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DEPOSITI DI MATERIALI

Al fine di assicurare il decoro dell'edilizia urbana, i proprietari hanno l'obbligo di curare la manutenzione dei propri fabbricati, specialmente di quelli prospicienti spazi e aree pubbliche.

In caso di violazione di tale obbligo, il Dirigente competente, previo parere della Commissione Edilizia, può intimare al trasgressore di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino.

I depositi di materiali sono consentiti soltanto nelle zone produttive, sempre che non costituiscano pericolo per l'igiene o l'incolumità pubblica, e devono essere realizzati in maniera ordinata e presentabile.

Al fine di salvaguardare la vocazione artistica del paese, tutti gli edifici dovranno

essere completati con finiture e colori che privilegino la cultura contadina e la tradizione storica della comunità, prevedendo l'utilizzo di tinte e loro abbinamenti che rievochino i colori della terra o comunque con tonalità pastello.

I campioni delle tinte e dei rivestimenti che si intendono utilizzare dovranno essere disponibili presso il cantiere, nonché corrispondenti a quelle previste in progetto.

CAPO II - NORME IGIENICHE

ART. 62

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art. 49 al n. 14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 49 al n. 14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

E' consentita la realizzazione di *pergolati* per l'ombreggiamento estivo, con struttura in legno o similare, tale superficie ombreggiante non potrà superare il 10 % della superficie del lotto; il pergolato non viene considerato ai fini del calcolo della superficie coperta e delle distanze dai confini, a condizione che la copertura consenta il passaggio dell'aria e dell'acqua e l'altezza massima non sia superiore a mt. 2,50.

Negli spazi interni definiti dall'art. 49/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 63

USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

Nell'area di pertinenza degli edifici, nelle zone A, B*, B e C, è consentito realizzare tettoie aperte, aventi estensione massima pari al 20% della superficie del lotto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza massima non superiore a mt. 3,00;
- profondità non superiore a mt. 2,50;
- distanza dalle pareti finestrate dell'edificio insistente sullo stesso lotto non inferiore a mt.3,00;
- inserimento omogeneo nel contesto architettonico.

Tali strutture, se di altezza inferiore a mt. 3,00, non incidono sul calcolo delle distanze dei fabbricati insistenti nei lotti adiacenti e non incidono sul calcolo dei volumi; mentre, ai fini della determinazione degli oneri concessori, vengono considerate come superficie non residenziale.

ART. 64
CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

E' severamente vietata la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa accogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere della A.S.L..

ART. 65
SCALE

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100, ed a cm. 120 per i fabbricati plurifamiliari, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Nel caso di case unifamiliari esistenti, la rampa potrà avere larghezza minima utile di cm. 85.

ART. 66
FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE.

Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 43 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. (Vedasi attività soggette a controllo D.M. 16.2.82)

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, se non opportunamente protetti e isolati. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

ART. 67
PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI.

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

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria

condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio della A.S.L., sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

ART. 68 PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dalla A.S.L.; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse con oltre 6 (SEI) posti auto, laboratori, officine, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3.50.

I negozi, salvo prescrizioni di norme specifiche, possono avere altezza utile netta di mt. 3.00.

E' fatta salva la possibilità di riduzione dell'altezza utile a mt. 2.70 per i locali commerciali con impianto di condizionamento opportunamente dimensionato.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola autovettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2.30.

ART. 69 PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2.00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata alla dichiarazione del Direttore Lavori.

Nel Centro Storico, in presenza di un P.P., l'altezza media potrà essere di mt. 2.40, con un minimo di mt. 1.90, fermo restando l'obbligo di non superare le altezze degli edifici già esistenti, ovvero in presenza di un piano attuativo, quella degli edifici circostanti.

In deroga a quanto previsto dall'art. 8 - comma 7, e dall'art. 9 - comma 4, delle norme di Attuazione del PUC, per le mansarde già esistenti al 30.01.2009 nella zona B e B*, regolarmente approvate come sottotetto/ripostiglio/locale di sgombero, etc, ed aventi altezze interne a norma per l'uso residenziale abitativo, potranno essere destinate a tale uso, solo a seguito di specifica istanza da parte degli aventi diritto ed alle seguenti condizioni:

- richiesta di una nuova ed apposita concessione edilizia;
- divieto di incremento di volumetria e di altezza dell'immobile;

- versamento degli oneri concessori maggiorati del 20 %, per i volumi oggetto di cambio di destinazione d'uso, come se fossero nuovi volumi, a prescindere di quanto versato per la concessione edilizia originaria;
- rispetto dello standard di 2 posti auto per unità abitativa, ai sensi dell'art. 9, comma 12 - lett. b), delle Norme di Attuazione del PUC.

ART. 70

NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI.

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.60. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a mt. 2.70, mentre per locali destinati a corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti e ripostigli può essere ridotta fino ad un minimo di mt. 2.40. (D.M. 5.7.1975 G.U. 18.7.75, n. 190).

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 7.00 e i vani abitabili non inferiore a mq. 9. (Vedasi D.M. 5.7.1975)

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.

ART. 71

FABBRICATI IN ZONA RURALE.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le vasche a depurazione totale a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la vasca di depurazione, i ricoveri per animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime dalle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate in un'unica soluzione dall'Ufficiale sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Fuori del perimetro del Centro abitato debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal confine della strada in ossequio al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni e relative norme di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

Lungo le strade, fuori del perimetro del Centro abitato è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla

metà della larghezza stradale misurata dal confine stradale con un minimo di metri cinque e nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada.

ART. 72 MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

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

ART. 72 BIS DISPOSIZIONI IN MATERIA DI *Rifiuti Solidi Urbani (R.S.U.)*

Nei progetti di edifici plurifamiliari, costituiti da 4 o più unità abitative in appartamento (anche a seguito di frazionamento), ricadenti in zona A, B e C, dovranno essere individuati appositi ed adeguati spazi da destinare al collocamento dei contenitori condominiali per la raccolta delle frazioni di R.S.U. (Secco, umido, carta, vetro e plastica).

Le residenze nella zona agricola dovranno essere dotate di impianto di compostaggio domestico per lo smaltimento della frazione umida.

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 73

CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI

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

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente Regolamento, o denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

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

ART. 74

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 13. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**ART. 75****STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI - INDAGINI GEOTECNICHE.**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Si devono inoltre rispettare le norme di cui agli artt. 3 e 4 della Legge n. 1684 del 25.11.1962.

Per ogni costruzione, alla luce delle eventuali problematiche emerse dalle indagini geologiche di Piano cui si rimanda, dovranno essere condotte accurate ulteriori indagini geotecniche.

Dovranno essere di volta in volta determinate l'ubicazione e la profondità dei sondaggi in funzione del problema da affrontare. In ogni caso le perforazioni geognostiche dovranno essere disposte in modo tale da permettere di ottenere una sufficiente ricostruzione stratigrafica.

Le prove di laboratorio, eseguite su campioni indisturbati e prelevati direttamente alla profondità di posa delle fondazioni, dovranno essere eseguite in caso di fondazioni isolate su plinti. Nell'eventualità che i terreni in studio siano stati oggetto di precedenti indagini e l'entità dell'opera lo consenta, sarà possibile omettere una parte di queste prove, arrivando ad una valutazione empirica delle caratteristiche meccaniche dei terreni attraverso l'applicazione di semplici metodi di indagine speditiva *in situ*, in particolare attraverso l'utilizzo del penetrometro tascabile e dello scissometro da campo.

Visto il particolare carattere di superficialità e di sovralimentazione della falda presente nei depositi detritici alluvionali e di accumulo, risulterà fondamentale, particolarmente per le opere più importanti e, comunque, per tutte le opere che prevedano un rapporto diretto con le acque della falda (fondazioni profonde, interrati di particolare importanza, etc.) che il progettista conosca la situazione idrogeologica locale. Potranno pertanto essere impiegati metodi di indagine indiretta oggi di più affidabile e veloce applicazione quali sono quelli *geofisici elettrici*. Il progettista, pertanto, laddove il contesto lo richieda, potrà ricavare ulteriori utili informazioni accompagnando i metodi classici di esplorazione geognostica con un adeguato numero di S.E.V. (Sondaggi elettrici verticali).

La conoscenza di questi elementi permetterà:

- 1 di valutare la potenza dello spessore detritico, per decidere il tipo più adatto di fondazione, in particolare di valutare la convenienza di utilizzare fondazioni profonde;
- 2 di progettare con maggiore conoscenza dello stato di fatto le opere di drenaggio e di protezione della falda.

Pertanto in corrispondenza di terreni a matrice anche parzialmente argillosa onde consentire il drenaggio dell'acqua meteorica, nella progettazione di opere che comportino parti interrate o, comunque, dove la falda si riveli particolarmente superficiale, è necessario che i progetti prevedano la realizzazione di opportune opere di drenaggio quali:

- 3 canali di drenaggio superficiali o a media profondità, che tengano conto della bassa o nulla pendenza del piano di campagna;
- 4 adeguate opere di impermeabilizzazione.

La scelta delle fondazioni superficiali dovrà essere limitata a quei casi in cui l'interazione opera-terreno sia sufficientemente limitata, e comunque dovrà prevedere degli adeguati sistemi di drenaggio.

Per opere di maggiore importanza, nelle quali le sollecitazioni trasmesse al terreno siano importanti, dovrà essere presa in considerazione la possibilità di realizzare delle fondazioni profonde (pali, micropali, etc.) o a platea.

In caso di fondazioni per opere interrato gli accorgimenti da adottare saranno la realizzazione di trincee di drenaggio eseguite per tutta la profondità delle fondazioni in modo tale da intercettare le acque di risalita capillare e le acque meteoriche.

Particolare attenzione andrà posta nel dimensionamento dei tubi di drenaggio, atti a un convogliamento efficace delle acque che, a causa dei fenomeni di sovralimentazione della falda, possono raggiungere volumi rilevanti.

Un ridotto dimensionamento delle opere di drenaggio potrebbe causare accumuli idrici temporanei a ridosso dei fabbricati, attivare pressioni idrostatiche che, in presenza di microfratture potrebbero provocare infiltrazioni d'acqua, distacchi o lacerazioni di intonaci, etc.

Nei casi estremi nei quali le fondazioni o i locali interrati si trovino in presenza della falda freatica la situazione, a causa delle pressioni idrostatiche permanenti non trascurabili, è certamente più gravosa, anche per la possibilità che si verifichino dei movimenti indotti che potrebbero compromettere la stabilità strutturale dell'opera; in questi casi si potrebbero presentare anche notevoli problemi per quanto riguarda l'organizzazione del cantiere, che ove opportuno, dovrà prevedere dei sistemi di pompaggio in piena efficienza per permettere l'abbassamento del livello di falda.

ART. 76 STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

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

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

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

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**ART. 77****OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 60.

E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc. oltre che per chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

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

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

ART. 78**USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dalla Amministrazione, sentito l'Ufficiale A.S.L., e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 11.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPO VI -GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**ART. 79****SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI**

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistenza ai lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza mt. 2,50, con recinzione cieca presentata per l'approvazione all'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori, e dotato di idonei WC e lavabi adeguati al numero degli operai impiegati nel cantiere in conformità al D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo ed ogni 8,00 mt. di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,00 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante, il tutto nel rispetto delle disposizioni di legge nella specifica materia.

ART. 80**PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei

recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficienze nella posa di assi a sbalzo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica e di sicurezza sul lavoro.

ART. 81 SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali di rifiuto o utili dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e qualora non intralci il pubblico transito.

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

ART. 82 RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

In particolare dovranno essere osservate le Norme sulla sicurezza dei cantieri cui si dovrà fare specifico riferimento.

ART. 83
RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempimento il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 84
SANZIONI

Per l'inosservanza delle disposizioni del presente regolamento edilizio sono previste le seguenti sanzioni amministrative:

FATTISPECIE	ARTICOLO DEL REG	SANZIONE PECUNIARIA
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	31	€ 150,00
Inizio lavori prima del ritiro della C.E.	11	€ 200,00
Mancanza cartello di cantiere	31	€ 150,00
Cartello di cantiere inesatto o incompleto	31	€ 50,00
Mancata comunicazione di fine lavori	43	€ 100,00
Comunicazione di fine lavori inesatta o incompleta	43	€ 50,00
Mancata presentazione della scheda tecnica e del certificato di conformità edilizia ed agibilità entro 15 gg. dalla fine lavori	43	€ 150,00
Mancato smantellamento del cantiere e ripristino dell'area	31	€ 2.000,00
Inosservanza delle disposizioni di conduzione del cantiere	31	€ 100,00 per ogni tipo di violazione
Indebita occupazione di spazi, scarico non autorizzato di materiali, omessa tempestiva rimozione di recinzioni.	77, 81 e 83	€ 150,00 per ogni tipo di violazione
Insufficiente illuminazione, segnalazione o recinzione nei cantieri.	79	€ 200,00 per ogni tipo di violazione
Irregolare posa in opera di ponti e scale nei cantieri edili.	80	€ 150

ART. 85
ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale ed eseguite in conformità delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

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

ART. 86
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Per esse si applicano le norme previste dall'art. 18 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

TITOLO VI
ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 87
ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento, entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.