



COMUNE DI VILLAPUTZU
Provincia del Sud Sardegna

PIANO URBANISTICO COMUNALE

EL 29

REGOLAMENTO EDILIZIO



Coordinatore: Ing. Italo Meloni, Ing. Ginevra Balletto

Assetto ambientale: Dott. Geol. P. Valera, Dott. M. Casti, Dott. Agr
P. Mulè

-

Assetto insediativo: Ing. G. Balletto, Ing. A. Milesi, Ing. G. Mei,
Arch. G. Figus

-

Assetto storico culturale: Dott.ssa F. Collu, Ing. A. Milesi, Arch.
G. Figus

PUL: Ing. G. Balletto, ing. A. Milesi, Arch G. Figus, N. Castangia

Sistema informativo territoriale e Gis: ing. A. Putzu, ing. A.
Garau

Comitato scientifico: prof. R. Ciccu, prof. M. Ghiani, prof. G.
Massacci, ing. M. Figus

Luglio 2019

INDICE

SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

SEZIONE II – NORME PROCEDURALI



TITOLO I – PIANI ATTUATIVI E GRANDI PROGETTI

TITOLO II – INDICI, PARAMETRI EDILIZI ALTRE DEFINIZIONI

TITOLO III – INDICI, PARAMETRI EDILIZI ALTRE DEFINIZIONI

TITOLO IV – ADEMPIMENTI D’OBBLIGO

TITOLO V – PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

TITOLO VI – CONDUZIONE DEI LAVORI, VIGILANZA E SANZIONI

SEZIONE III – PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I – EDIFICI ABITATIVI

TITOLO II – EDIFICI SPECIALI

TITOLO III – EDIFICI RURALI

TITOLO IV – SICUREZZA DEGLI EDIFICI

TITOLO V – ESTETICA DEGLI EDIFICI

SEZIONE IV – NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I – REQUISITI PARTICOLARI DEGLI EDIFICI

TITOLO II – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

TITOLO I II – NORME IGIENICHE

SEZIONE V – ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I – MISURE DI SICUREZZA

TITOLO II – CONDUZIONE DEI LAVORI

SEZIONE VI – NORME FINALI E TRANSITORIE



SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art.1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.
2. Spetta all'Amministrazione comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2- Osservanza del Regolamento Edilizio

1. Per gli effetti degli artt. 32 e 41 della legge n. 1150/1942, nonché degli artt. 6, 7 e 10 , del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni (Testo dell'art. 5 del D.L. 40/2010, coordinato con le modifiche introdotte dalla legge di conversione n. 73/2010), e legge n. 10/1977, il committente titolare della permesso ad edificare, il Direttore dei lavori, l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso.

2. Pertanto, le designazioni del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione comunale, all'atto della richiesta del permesso di costruire o almeno nel modulo di avviso di inizio dei lavori.

Gli interessati sono tenuti a sottoscrivere detto modulo, dichiarando di conoscere l'atto del permesso e gli elaborati di progetto. Le eventuali sostituzioni sono del pari prontamente comunicate e i subentranti sottoscriveranno a loro volta gli atti, come sopra.

Art. 3- Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti - Sanzioni

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le norme statali e regionali attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, nonché le norme attinenti di altri Regolamenti comunali, purché non in contrasto.

2. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento a quanto disposto dalle vigenti leggi statali e regionali (L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e successive modificazioni).



SEZIONE II - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - PIANI ATTUATIVI E GRANDI PROGETTI

Art.4 - Pianificazione urbanistica preliminare

1. L'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del territorio è preceduta dalle occorrenti operazioni preliminari di pianificazione urbanistica attuativa che, in accordo con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Nel PUC e nelle relative Norme di Attuazione sono stabilite le Zone territoriali omogenee e gli ambiti per i quali è obbligatorio il preventivo Piano Attuativo, fatta comunque salva per l'Amministrazione comunale la facoltà della formazione di Piani attuativi di propria iniziativa dovunque lo ritenga opportuno.

2. L'Amministrazione comunale forma i Piani attuativi (P.A.), previsti nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, artt.13÷17 e successive e richiamati nella L.R. 22 dicembre 1989, n.45, artt.21 e 22.

Fatte salve le norme specifiche delle leggi speciali istitutive, alle procedure di base, contenuti, effetti dei P.A. sono riconducibili i piani attuativi a fini speciali:

- PEEP, Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n.167, 22 ottobre 1971, n.865, ecc.;
- PIP, Piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- PR, Piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico delle zone in condizioni di degrado, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n.457;
- PRU, Piano di risanamento urbanistico degli insediamenti abusivi, ai sensi della L.R. 11 ottobre 1985, n.23, art.32 e successivi;
- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale sono normati dalla L.R. 16/94 e successive modifiche e integrazioni.

Nel quadro della programmazione concertata, la pianificazione preliminare può altresì prendere la forma di progetti settoriali di intervento, coordinati e approvati dagli Enti territoriali competenti, come:

- Accordi di Programma, ai sensi della L.R. 22 dicembre 1989, n.45 art.28 e s.m.i. e L. 8 giugno 1990, n.142, art.27 e s.m.i.;
- Piani integrati d'area finalizzati allo sviluppo e all'occupazione, ai sensi della L.R. 26 febbraio 1994, n.14 e successive (vedi art.11 del presente regolamento).

3. I proprietari dei terreni possono promuovere la formazione dei piani attuativi, che in questo caso sono:



- PL, Piano di lottizzazione convenzionato, ai sensi della L. 17 agosto 1942, n. 1150, art.28;
- PR, Piano di recupero di iniziativa dei privati, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n.457, art.30.

Art.5 - Procedure per la formazione dei piani attuativi

1. Per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato se di iniziativa privata) si intende lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale che mira a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative ai sensi della L.R. n° 20/91) di manufatti od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio o urbanistico del territorio medesimo.

Fatti salvi i diversi termini eventualmente previsti dalle leggi speciali richiamate, il P.A. segue la procedura indicata agli artt.20 e 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45 e ss.mm.ii. e all'art.3 della L.R. 13 dicembre 1994, n.38, come modificato dalla L.R. 13 gennaio 1995, n.4.

2. La procedura per la formazione di un P.L. di iniziativa privata si avvia mediante la presentazione della richiesta a lottizzare, corredata dagli elaborati tecnici del piano e dallo schema di convenzione indicato all'art.28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

L'istruttoria del piano di lottizzazione compete all'ingegnere responsabile dell'Area tecnica comunale.

Una volta perfezionato il progetto e lo schema di convenzione, e completata la documentazione occorrente, il Comune trasmette il PL alle istituzioni preposte per il rilascio o dei prescritti pareri, nulla osta, autorizzazioni, e principalmente:

- alla Soprintendenza archeologica per gli interventi che possono interessare i ritrovamenti individuati e le aree circostanti;
- alla Soprintendenza Beni e Attività Culturali per gli interventi che possono interessare i beni classificati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n.42/2004, o gli immobili urbani e rurali con carattere storico o di rilevante pregio ambientale individuati nel PUC o le aree dichiarate di interesse generale con il D.M.P.I. 7 luglio 1977;
- al Servizio governo del territorio e tutela paesaggistica dell'Assessorato regionale degli Enti Locali Finanze e Urbanistica per gli interventi che possono interessare le categorie elencate nell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004, e cioè ricadenti nelle fasce contermini ai corpi d'acqua, nei boschi, nelle aree gravate da usi civici, nelle aree archeologiche o nei siti della biodiversità;
 - al Corpo Forestale per gli interventi che possono interessare i boschi o le aree a rischio idrogeologico;
- alla Capitaneria di Porto per gli interventi che possono interessare il demanio marittimo e le aree contermini ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione;

Il promotore potrà richiedere anche direttamente detti pareri, nulla osta, ecc. comunicandone al Comune l'elenco contestualmente alla domanda e trasmettendo poi al Comune l'originale dei pareri favorevoli (o condizionati) ottenuti.

Acquisiti tutti i pareri ed eventualmente adeguato il progetto, il P.L. segue la stessa procedura di



approvazione dei P.A., adozione, salvaguardia, controllo, pubblicazione, approvazione definitiva, entrata in vigore.

Qualora il Consiglio comunale non avesse deliberato sulla lottizzazione entro 180 giorni dalla data di presentazione del progetto o degli elaborati modificati e/o dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti, gli interessati possono attivare gli interventi sostitutivi previsti dalla L.R. 1° luglio 1991, n.20, art.5, con diffida, nomina del Commissario ad acta, convocazione del Consiglio comunale, ccc.

3. Il Comune può promuovere lo sviluppo o il recupero urbanistico programmando direttamente o invitando i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un termine congruo stabilito, un progetto di lottizzazione secondo la L. n. 1150/1942, art.28.

L'invito definirà le procedure e i termini, che di norma saranno:

- dichiarare che intendono accettare l'invito e predisporre la lottizzazione (30 giorni);
- formare l'eventuale consorzio o simili dei proprietari e presentare il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione (180 giorni);
- dichiarare che accettano le modificazioni eventualmente apportate dalle Amministrazioni o l'eventuale piano di lottizzazione d'ufficio sostitutivo e che intendono realizzare le edificazioni e le opere previste (30 giorni).

Qualora i suddetti proprietari non aderiscano, il Comune si sostituisce ad essi e provvede d'ufficio alla compilazione del progetto ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e successive modificazioni.

4. I Piani attuativi hanno validità per la durata prevista dalle leggi generali di settore o specifiche o definita nel provvedimento di approvazione o nella convenzione stipulata: di norma tale durata non può essere superiore a dieci anni, fatta salva la possibilità e procedura di proroga.

Art. 6- Interventi di lottizzazione

I piani di lottizzazione devono riguardare l'intera zona individuata nel PUC o almeno un insieme di aree di estensione non inferiore all'eventuale minimo prescritto nelle norme di attuazione del P.U.C.

È tuttavia fatta salva la facoltà di procedere per stralci funzionali (comprendenti più della metà della superficie di zona) convenzionabili separatamente in base a un piano esteso all'intero insieme di aree, secondo le disposizioni dell'art.3, punto 3, della L.R. 1 luglio 1991 n.20. Per le parti residue il Comune notificherà il progetto di lottizzazione ai proprietari e ove mancasse l'accettazione si sostituirà nell'interesse generale, secondo la procedura dell'ultimo comma dell'art.28 della L. n.1150/1942. In alternativa, il Comune potrà procedere alla formazione dei comparti ai sensi dell'art.23 della L. n. 1150/1942.

Art.7 - Adempimenti relativi alla formazione dei Piani di lottizzazione

1. Alla domanda di autorizzazione ad eseguire una lottizzazione deve essere allegato il formale atto costitutivo della ditta lottizzante con estratto della mappa catastale della zona interessata ed elenco degli



intestatari e/o possessori di ciascuna particella e, in tre copie, un apposito piano costituito dai seguenti elaborati:

- a) stralcio del P.U.C., con le previsioni in oggetto (planimetria, norme di attuazione e tabelle);
- b) rilievo topografico quotato in scala 1:500 dell'area da lottizzare con l'indicazione di un reticolo sufficientemente denso, da riportare sul terreno;
- c) planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle preesistenze significative di carattere storico, naturalistico ed ambientale, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, archeologici, ambientali o di altra natura);
- d) planimetria della rete viaria con definizione e destinazione degli spazi pubblici previsti (per istruzione, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi);
- e) l'indagine percettiva e delle visuali, l'indicazione degli elementi di decoro e arredo urbano, delle alberature conservate o progettate, ecc.;
- f) planovolumetria dei fabbricati proposti (ed eventualmente di quelli esistenti da conservare) con la delimitazione, l'area e il volume edificabile dei singoli lotti;
- g) progetti di larga massima delle reti stradale, idrica, fognaria (acque bianche e nere), di illuminazione pubblica, telefonica e di distribuzione dell'energia elettrica (e del gas), e degli spazi di sosta e parcheggio e del verde attrezzato di vicinato (costituenti urbanizzazione primaria);
- h) tipologie edilizie, profili e sezioni stradali;
- i) planimetria riferita a un estratto della mappa catastale, con le eventuali rettifiche dei confini e/o compensazioni fra proprietari e l'individuazione delle aree di cessione con quadro delle singole destinazioni e superfici;
- j) studio morfo-tipologico finalizzato all'integrazione dell'intervento con il contesto ambientale ed urbanizzato al contorno.
- k) fotografie dell'ambiente, fotomontaggi, vedute e/o plastici o quanto altro si ritenga di produrre per una completa illustrazione e un giudizio meditato del progetto;
- l) norme di attuazione del P.L.;
- m) relazione tecnica illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento, le soluzioni urbanistiche, le tipologie edilizie e la funzionalità delle opere di urbanizzazione proposte, nonché i calcoli relativi alle dotazioni di spazi pubblici previste, riassunti in una tabella di verifica dei parametri urbanistici.
- n) relazione geologica.
- o) studio di invarianza idraulica ai sensi dell'art. 47 delle NTA del PAI

Qualora il PUC preveda il progetto guida e questo venga confermato nella pianificazione attuativa non è necessario, tra gli elaborati minimi, lo studio morfo-tipologico.

Deve essere inoltre allegato uno schema di convenzione contenente gli obblighi di cui all'art.8 della Legge n.765/1967 ed alle norme regionali derivanti dalla Legge n. 10/1977 e successive, con le seguenti precisazioni:

- le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei lottizzanti e le aree sono cedute



gratuitamente al Comune;

- la quota parte delle urbanizzazioni secondarie e degli allacciamenti della zona ai pubblici servizi per le zone residenziali dovrà consistere almeno nella cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere stesse;
- a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno concesse delle fidejussioni nella misura dell'intero importo dei lavori: tale importo sarà aggiornato ogni anno in rapporto alle realizzazioni eseguite, documentate del responsabile di procedimento;
- le aree di cui sopra sono cedute contestualmente alla stipula della convenzione, e insieme sono depositate le fidejussioni.

2. Nel caso di insediamenti in tutto o in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa, da inserire nello schema di convenzione, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi.

3. In sede di rilascio delle singole concessioni l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle previsioni planovolumetriche purché:

- non attengano alla destinazione d'uso, né alla tipologia;
- non aumentino la volumetria edificabile globale prevista nel piano;
- non superino il rapporto di copertura ammesso nel lotto, né l'altezza massima degli edifici;
- non aumentino il rapporto globale tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico;
- mantengano la dotazione di parcheggi prevista.

4. Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà invece essere inquadrata in un nuovo assetto planovolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

Art.8 - Grandi progetti settoriali di interventi

1. Quando l'interesse e l'iniziativa di un intervento di trasformazione del territorio non dipende soltanto dal Comune e/o dai proprietari delle aree edificabili ma coinvolge e richiede l'azione integrata e coordinata di diversi operatori o Enti istituzionali o diversi livelli della pubblica Amministrazione, la pianificazione attuativa deve essere concertata.

Tenuto conto delle norme vigenti e delle competenze primarie della Regione autonoma della Sardegna, sono strumenti della concertazione:

- l'intesa istituzionale di programma (L. n.64/1986, L. n.662/1996), tra Stato e Regione *per la realizzazione di un piano pluriennale di interventi di interesse comune e funzionalmente collegati*;
- il patto territoriale (L. n.662/1996), tra enti pubblici e locali, le rappresentanze locali dei lavoratori e degli imprenditori e soggetti privati, banche e consorzi, *per la realizzazione di uno specifico e primario obiettivo di sviluppo locale*;



- il contratto d'area (L. 662/1996), tra enti pubblici e locali, rappresentanze dei lavoratori e imprenditori, titolari dei progetti di investimento proposti, intermediario UE, ecc., *per la realizzazione di un ambiente economico favorevole all'attivazione di nuove iniziative imprenditoriali e alla creazione di nuova occupazione nei settori dell'industria, agroindustria, servizi e turismo;*
 - il programma integrato d'area (L.R. 26 febbraio 1996, n.14), promosso dalla Provincia in collaborazione con gli enti pubblici e locali e i privati, *per lo sviluppo locale e l'occupazione;*
 - l'accordo di programma (L.R. 22 dicembre 1989, n.45, art.28 e L. 8 giugno 1990, n.142, art.27);
 - la conferenza dei servizi (L. 7 agosto 1990, n.241).
2. L'insieme delle opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata alla crescita economica e produttiva ed in particolare all'incremento dell'occupazione, che diventa pertanto criterio di verifica e di ammissibilità delle procedure.
3. Il Sindaco o il Presidente dell'Ente territoriale competente in via principale o prevalente promuove la stipula di un accordo di programma (AP) per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, i finanziamenti e ogni altro annesso adempimento, compresi eventuali procedimenti arbitrari o sostitutivi.
- Per verificare la possibilità di concordare l'AP il Sindaco o il Presidente come sopra convoca una conferenza con la partecipazione dei rappresentanti di tutte le Amministrazioni, Enti e operatori.
- La procedura prevede la presentazione da parte del proponente e la definizione collegiale di fasi progressive di approfondimento del progetto, che di norma potranno essere:
- a) individuazione degli obiettivi e fattibilità generale dell'insieme di opere e interventi;
 - b) progetto di massima;
4. definizione delle opere, interventi e procedure costituenti l'accordo. Lo schema di AP sarà accompagnato sia dagli elaborati tecnici di inquadramento generale che da quelli necessari per fungere da piano urbanistico attuativo e al fine dello snellimento e accelerazione della procedura del rilascio delle concessioni edilizie:
5. L'insieme delle opere e interventi oggetto dell'accordo di programma saranno di norma conformi al PUC e approvate con le stesse procedure indicate all'art.20 della L.R. n.45/1989 per i P.R.P. Qualora comportassero invece modifiche al PUC, saranno approvate con le procedure proprie delle varianti al PUC. In ogni caso l'adesione del Sindaco all'A.P. deve essere ratificata dal Consiglio comunale entro 30 giorni a pena di decadenza.



TITOLO II – INDICI, PARAMETRI EDILIZI ALTRE DEFINIZIONI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.U.C., anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata con l'applicazione coordinata dell'insieme degli indici e parametri definiti al presente Titolo. Sono qui definiti sia i parametri utilizzati nella redazione del PUC che quelli caratteristici della scala dei piani attuativi.

Art.9 - Destinazioni d'uso - definizioni

1. Il presente regolamento definisce le seguenti destinazioni d'uso:

Abitazioni. comprendono alloggi in senso stretto spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, etc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali, etc.) e le autorimesse private.

Attività commerciali al dettaglio. Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extra alimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.

Attività commerciali complementari. Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Pubblici esercizi. Comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di, locali per spettacolo e svago. Sono ammesse alloggi per il personale di custodia.

Attività commerciali all'ingrosso. Comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio.

Servizi per il turismo, l'artigianato, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato. Comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato etc., il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

Piccoli uffici e studi professionali. si intendono le attività direzionali finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero. comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, etc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo



(ristoranti, bar, sale congressi, etc.).

Bed & Breakfast L'attività ricettiva di Bed & Breakfast è regolata dall'articolo 6 della LR 27 del 12 agosto 1998 e dalla deliberazione n.11/6 del 30 marzo 2001, che ha chiarito alcune incertezze normative. La formula B&B consente di ospitare saltuariamente turisti nella propria abitazione, senza avvalersi però di personale dipendente. Per aprire un B&B è necessaria un'autorizzazione da richiedere al Comune e il pagamento di una tassa di concessione regionale. Come per le altre strutture ricettive, l'avviamento dell'attività va segnalata alla Pubblica Sicurezza, alla quale vanno poi segnalati i nomi degli ospiti. Il numero delle camere da letto per l'ospitalità è fissato in tre, per un totale di sei ospiti, con la disponibilità di almeno un bagno completo. Le camere, la cui superficie minima deve essere di 14 mq per una doppia e 9 mq per una singola, non devono sottostare ad alcuna disposizione per gli arredi, ma vige il divieto di utilizzare nella stanza "fornelli o simili per prepararsi cibi o bevande, e ogni altro apparecchio produttore di calore tranne quelli per l'ordinaria toilette".

Abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi. comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, case di recupero, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

Centri commerciali integrati. comprende qualsiasi tipo di attività commerciale nei settori alimentari ed extra alimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.

Fiere e mostre. Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari.

Artigianato di servizio. Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici.

Artigianato produttivo. Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori, e gli spazi tecnici.

Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani. Comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana. comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri



sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

Locali per lo spettacolo. Comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici.

Spazi per la cultura. Comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

2. Per ogni zona sono stabilite espressamente, nella normativa e nelle tabelle del Piano urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Art. 10- Superficie di urbanizzazione primaria

Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, a servizio dell'insediamento e cioè:

- strade pedonali e veicolari pubbliche e/o private;
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico e/o privato, anche se di uso pubblico;
- spazi di verde attrezzato;
- reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
- rete di illuminazione.

Art. 11- Superficie di urbanizzazione secondaria

1. Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola dell'obbligo (elementare e media);
- attrezzature generali (centro civico- attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- aree per gli impianti tecnologici;
- nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

2. Le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, per i parcheggi pubblici debbono essere riservate in sede di attuazione del P.U.C; nell'ambito degli insediamenti unitari con obbligo di Piano attuativo previsti nelle zone di espansione



almeno nella misura minima indicata nelle NTA del PUC.

Art.12 - Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario

1. Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile. A fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- territoriale - It - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.
- fondiario - If - definisce il volume edilizio realizzabile sull'unità di superficie fondiaria; In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

Art. 13- Ambito d'intervento

Porzione di territorio nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente, definito parametricamente e funzionalmente.

Art.14 - Superficie minima d'intervento

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

Art. 15- Superficie territoriale e superficie fondiaria

1. La superficie territoriale costituisce la superficie totale di un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametricate) dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le superfici stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, da cedere compresi i nodi e gli svincoli;
- le superfici di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.
- Non comprende, invece le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;



2. Costituisce la superficie fondiaria è la porzione di superficie territoriale avente un azionamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC, e le aree per l'urbanizzazione primaria.

La superficie fondiaria può comprendere invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso privato (verde privato) e le aree di parcheggio di uso privato all'interno del lotto fondiario.

Art. 16- Area edificabile

È l'area destinata ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può contenere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità di intervento" eseguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerata detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta a proprietà o lotti confinanti.

2. Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono essere computate aree confinanti e/o comunque ricadenti nello stesso isolato del medesimo o di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia.

Art.17 - Indice di fabbricabilità agraria

1. È il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile a servizio di un fondo o azienda agraria e la superficie dell'azienda stessa.

2. Ne fa parte il volume edificabile destinato all'abitazione del conduttore e dei collaboratori, sono invece aggiuntivi i volumi eventualmente occorrenti per le varie forme di agriturismo mentre non sono da considerare i volumi delle serre, pagliai, silos etc..



Art. 18- Lotto minimo e Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure è definito parametricamente dalle presenti norme.

Art.19 - Superfici

1. *Superficie utile abitabile (Su)*: è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne.
2. *Superficie non residenziale (Snr)*: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza residenziale quali: androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr la proiezione delle superfici dei locali sottotetto aventi altezza inferiore a m 1,20.
3. *Superficie utile netta (Sn)*. è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
4. *Superficie accessoria (Sa)*: si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
5. *Superficie complessiva per la funzione abitativa (Sc)*: La superficie complessiva è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.
6. *Superficie totale per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole (St)*
La superficie totale è data da: $St = Sn + 60\% Sa$
7. *Superficie lorda (Sl)*: È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.



Art.20 - Modalità di computo dei volumi

1. I volumi sono misurati con criteri geometrici secondo le modalità indicate nell'art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978 e allegati da D ad H (BURAS n.22 del 18 maggio 1978).
2. I volumi tecnici (extracorsa ascensori, intercapedini, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, locali per la caldaia o gli impianti tecnici) non sono computati ancorché fossero inglobati entro il corpo della costruzione, a condizione che:
 - la loro sistemazione non costituisca pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
 - la loro volumetria non superi il 15% della volumetria complessiva dell'edificio, comprendendo anche i volumi tecnici stessi (vuoto per pieno);
 - le verande coperte e i porticati (anche altane) non abbiano superficie complessiva superiore al 30% di quella coperta, computata per singolo piano;
 - i locali non abbiano altezza netta superiore a m 3,60 (esclusi i vani di corsa degli ascensori).Non è volume tecnico il vano scala interno all'abitazione per la parte sottostante il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
3. Sono esclusi dal computo i porticati assoggettati a servitù di passaggio pubblico, i balconi e anche le logge a condizione che il lato aperto sia almeno doppio della profondità; e i passi.
È consentito inoltre detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.
4. Si precisa infine che i tralicci a sostegno dei ponti radio, ripetitori, elettrodotti, silos prefabbricati, cabine ENEL, Telecom e simili, convenzionalmente non hanno volumetria.
5. Lo stesso computo del volume da edificare è preso a base della determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della legge n. 10/1977.

Art.21 - Rapporto di copertura

1. È il rapporto (mq/mq) tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella dell'area da edificare e per superficie copribile, la proiezione sul terreno, della superficie lorda del piano di maggior estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, da pensiline e dalla gronda del tetto e delle scale esterne prive di copertura.
Qualora tali aggetti avessero una profondità superiore a m 1,50, la parte eccedente verrà computata nella superficie coperta.



Art.22 - Indice di permeabilità

1. Al fine di assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche e un equilibrato apporto alle falde freatiche, nonché di favorire lo sviluppo nell'abitato dell'occorrente polmone verde con l'impianto di alberi, in ogni zona edificabile è definito un indice di permeabilità, come rapporto minimo tra la superficie libera in piena terra al netto delle edificazioni e delle pavimentazioni per strade, passaggi, piazzali e simili (quando realmente impermeabili) e la superficie totale del lotto.
2. Di norma tale indice non sarà inferiore al 25%, comprendente l'eventuale superficie a parcheggio non pavimentato.

Art.23 - Numero dei piani

1. Dove è stabilito questo parametro, si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano arretrato o mansardato ed il seminterrato, se abitabile.

Art.24 - Altezze

1. L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal PUC o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.
2. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di campagna preesistente) alla linea di copertura (definita dal parapetto pieno del terrazzo di copertura o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di incontro della facciata con il lato inferiore della falda del tetto, maggiorata, se questo avesse pendenza superiore al **35%**, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).
3. Quando le due linee suddette non siano orizzontali e/o continue, si considera la parete scomposta in elementi trapezoidali e triangolari, o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; fermo restando che la media ponderale delle altezze non può superare l'altezza massima consentita, è tollerata una eccedenza fino al 20% e fino a mt.2,00 nell'altezza di qualche elemento.
4. Nei fabbricati disposti su pendio con pendenza superiore al 25%, è consentito assumere come altezza media ponderale la semisomma delle altezze a valle e a monte.



Art.25 - Distanze e fasce di rispetto

Le norme sulle distanze si applicano inderogabilmente a tutte le nuove costruzioni. È sempre consentito il mantenimento delle distanze esistenti nel caso di nuova costruzione in sopraelevazione del fabbricato esistente e per ristrutturazioni edilizie comportanti la conservazione della sagoma del fabbricato preesistente. È consentito il mantenimento delle distanze esistenti anche in caso di demolizione parziale e/o demolizione e ricostruzione.

Le distanze si calcolano assumendo come riferimento la proiezione su un piano orizzontale ideale della sagoma dell'edificio e si applicano a riguardo di edifici diversi.

Non rientrano pertanto nel calcolo delle distanze gli sporti o gli aggetti di qualunque tipo che abbiano una profondità inferiore a 1.50 m. Nel caso di aggetti/sporti di misura superiore la distanza, l'intero oggetto/sporto è considerato ai fini del calcolo delle distanze.

E' consentito derogare alle norme sulle distanze con accordi tra privati, sempre nel rispetto del Codice Civile.

Ai fini del presente articolo si definiscono le seguenti tipologie di distanze:

- a) distanza tra costruzioni: è la distanza intercorrente tra costruzioni prospicienti;
- b) distanza tra pareti finestrate: è la distanza assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata;
- c) distanza dai confini: è la distanza intercorrente tra costruzione e confine;
- d) distanze dalle strade: è la distanza intercorrente tra costruzione e confine stradale
- e) distanza da elementi infrastrutturali/tecnologici: è la distanza intercorrente tra costruzione ed elemento infrastrutturale/tecnologico.

Tali distanze devono essere misurate perpendicolarmente.

Nel centro di antica e prima formazione le distanze tra costruzioni, tra pareti finestrate e dal confine, sono stabilite in sede di Piano Particolareggiato e comunque, anche per la nuova edificazione, non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel centro di antica e prima formazione e nelle zone di completamento residenziale:

- è fatta salva, anche per la nuova edificazione, la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
- è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti;



Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA n. 2266/U del 1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

In applicazione dell'articolo 2-bis del DPR n. 380 del 2001, le NTA del PUC, possono prevedere la possibilità di deroga delle distanze in genere per "gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche" prevista dall'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968, limitatamente al centro di antica e prima formazione e alle zone di completamento residenziale, nonché ai gruppi di edifici aventi valore storico tradizionale riconosciuto presenti in tutte le altre zone omogenee.

Distanze tra costruzioni

La distanza tra costruzioni è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti della costruzione da quelle delle costruzioni che lo fronteggiano, misurate perpendicolarmente.

Le norme sulle distanze devono essere rispettate anche tra le pareti dello stesso fabbricato e tra le varie costruzioni da realizzare all'interno dello stesso lotto di riferimento.

Per la nuova edificazione la distanza minima tra costruzioni non deve essere inferiore a 3 metri, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza in caso di esplicita previsione delle NTA del PUC. Nel centro di antica e prima formazione e nelle zone di completamento residenziale è consentito anche per la nuova edificazione il mantenimento delle distanze esistenti.

Nelle zone produttive comunque denominate nel PUC (zone D e G) la distanza minima tra edifici frontistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Nelle zone agricole comunque denominate nel PUC la distanza minima tra edifici frontistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque almeno 6 m.

Ai fini del computo della distanza tra costruzioni non si considera l'eventuale muro di recinzione, qualora di altezza non superiore a 3 metri. In caso contrario il muro stesso deve essere computato ai fini della verifica della distanza. In presenza di una costruzione realizzata in adiacenza al muro di recinzione sopra descritto, il calcolo della distanza tra costruzioni deve essere fatto rispetto a tale costruzione.

Distanze tra pareti finestrate

La distanza tra pareti finestrate, relativamente a costruzioni differenti, è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco dei fronti finestrati della costruzione da quelle delle costruzioni che la fronteggiano.

Le norme sulle distanze tra pareti finestrate si applicano anche se solo una delle pareti frontistanti è finestrata. Sono considerate finestrate le pareti sulle quali si aprono porte e finestre aventi valore di vedute ai sensi dell'articolo 900 del Codice Civile. I balconi e/o le verande rientrano nel concetto di parete finestrata.



Per la nuova edificazione la distanza minima tra pareti finestrate non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque almeno 10 metri. Nel centro di antica e prima formazione e nelle zone di completamento residenziale è consentito anche per la nuova edificazione, e per la demolizione e/o ricostruzione, il mantenimento delle distanze esistenti.

Distanze dai confini

La distanza dai confini è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco dei fronti della costruzione (individuati dalla sagoma sopradescritta) dalla linea di confine del lotto di riferimento.

In caso di fabbricati frontistanti la distanza minima dai confini è fissata nella metà della distanza tra costruzioni e/o tra pareti finestrate.

Fatte salve le distanze tra costruzioni e tra pareti finestrate, è sempre consentito realizzare in aderenza al confine costruzioni aperte che non costituiscano volume urbanistico, quali tettoie, porticati, ecc, o volumi tecnici.

Distanze dalle strade

La distanza dalle strade è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco dei fronti del fabbricato dalla linea del confine stradale.

La distanza dalle strade fuori dal centro abitato è quella fissata dalle specifiche norme di settore e dal Codice Civile.

Distanze da elementi infrastrutturali e tecnologici

La distanza da elementi infrastrutturali e tecnologici è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco dei fronti del fabbricato (individuati dalla sagoma sopradescritta) dal fronte/linea di riferimento dell'elemento infrastrutturale e/o tecnologico interessato.

In particolare si richiamano le seguenti distanze:

distanza da elettrodotti, DM 29 Maggio 2008 (Supplemento ordinario n.160 alla Gazzetta ufficiale 5 luglio 2008 n. 156);

- distanza da gasdotti e oleodotti;
- distanza da depuratori;
- distanza dai cimiteri, articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934.;
- distanze dai corsi d'acqua, Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 Testo unico sulle opere idrauliche.

Le misure delle distanze minime sono fissate dalle rispettive norme statali



Art. 26- Lunghezza massima dei prospetti

1. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea

Art.27 - Spazi interni agli edifici

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore alla metà del perimetro.
2. Sono classificate nei seguenti tipi:
 - a) **Ampio cortile.** - spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt.20,00;
 - b) **Patio.** - spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normale minima libera davanti a ogni finestra superiore a mt.8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4,00;
 - c) **Chiostrina.** - spazio interno minore, di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano *altezza* superiore a mt. 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.8,00.

Art.28 - Locali accessori a destinazione non residenziale

1. Si possono distinguere:
 - a) Servizi propriamente connessi con la residenza
 - Locali per cantina e ripostigli residenziali;
 - Vani scala condominiali;
 - Locali per impianti termici e tecnici e simili;
 - b) Servizi produttivi integrativi della residenza:
 - Magazzini, cantine e rimesse agricole;
 - Laboratori artigianali compatibili;
 - Studi professionali;
 - Negozi di prima necessità;
 - Bar, tavole calde e simili;
 - c) Servizi collettivi di iniziativa privata:
 - di tipo sociale;
 - di tipo culturale;



- di tipo sportivo, ricreativo e simili.

Art.29 - Punti fissi

1. La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

Art. 30- Allineamento

1. Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso.
Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente.

Art. 31- Larghezza stradale

1. Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

Art. 32- Arretramento

1. È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.
La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o di superficie consentiti.

Art. 33- Carreggiata

1. Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

Art.34 - Confine stradale

1. Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Art. 35- Cunetta

1. Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.

Art. 36- Fascia di pertinenza

1. Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

Art. 37- Fascia di rispetto

1. Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Art. 38- Fascia di sosta laterale

Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.

Art. 39- Ciglio stradale

1. Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili). Sono esclusi dalla delimitazione suddetta le parti in rilevato o in trincea che comunque sono inedificabili in quanto comprese nella fascia di rispetto.

In particolari casi, definiti in cartografia di Piano la linea di limite della sede stradale viene assunta escludendo le banchine o altre strutture laterali.

Art. 40- Marciapiede

1. Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.



Art.41 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla L. n. 13/89.

Gli interventi dovranno rispettare, nel limite del possibile, i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su vie del terreno già individuabili;
- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, aree verdi, specchi d'acqua, connessione a mare ecc.,
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire delle apposite servitù.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto adeguato al transito, nonché compatibile con il contesto urbano e/o ambientale di riferimento.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscono meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

Art. 42- Elementi di arredo

1. Con provvedimenti separati il Comune predisporrà i manuali del colore, dell'arredo urbano e delle essenze vegetali, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e nella nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale della qualità urbana.

In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- ogni intervento su edifici esistenti occorrerà documentare, anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e tipologia, conservare, se necessario ripristinare, le finiture originarie:



colori, decorazioni, materiali dei serramenti, etc.,

- in ogni intervento di nuova edificazione occorrerà applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipomorfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, capitelli, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, ecc., applicando, quando possibile, il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.
- In caso di nuove piantumazioni, sono da preferire quelle locali.

Art.43 - Ritrovamenti archeologici

Il titolare della permesso di costruire, qualora venissero effettuati ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne le Soprintendenze e il Sindaco, che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri Enti competenti. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia. Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

TITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 44- Interventi ed obblighi connessi

1. Tutti i procedimenti amministrativi relativi agli interventi edilizi, nonché gli interventi di urbanizzazione, richiesti mediante procedura SUAPE, sono disciplinati dalla L.R. n. 24/2016.
2. Gli interventi possono avere attuazione diretta, con il solo permesso di costruire, oppure indiretta quando il permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un piano attuativo.
3. Ai fini procedurali e disciplinari si distinguono i tipi di intervento, definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. di cui ai seguenti articoli:



Art.45 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 3 lett. a) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. .

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 3 lett. b).del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si possono ritenere attività edilizia libera solo se ricompresi nell'art. 6 del DPR 380/2001.

Art.46 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 3 lett. c). del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo si possono ritenere attività edilizia libera solo se ricompresi nell'art. 6 del DPR 380/2001.

2. In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto tipologico-architettonico e le parti decorative dell'edificio, risolvendo i problemi igienici, energetici e di agibilità.

Art. 47- Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 3, lett. d) del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare (anche parzialmente) la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2. L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.



3. In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio si ha un intervento di ristrutturazione composita che, (ai fini del permesso di costruire e degli obblighi ad essa connessi), viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.
4. Ai fini della esatta classificazione dell'intervento, nelle more del Regolamento Unico Edilizio (RAS) ai sensi del T.U. dell'edilizia, si definisce quanto di seguito:
5. **"sagoma"**, il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende, non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume, ma una qualsiasi parte aggettante;
6. **"aspetto"**, l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
7. **"destinazione d'uso"**, l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti; si ha "modifica" quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico-edilizie vigenti, sia che - pur risultando conforme - richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazioni.

Art.48 - Interventi di conversione d'uso (mutamento di destinazione) e di trasformazione tipologica

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.T.A. del P.U.C.

E' ammesso l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti. Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile.

In tutti i fabbricati, a qualsiasi uso destinati, è ammesso l'utilizzo di una quota non superiore al 20% della superficie di calpestio di ogni singola unità immobiliare per lo svolgimento di attività di formazione professionale nei casi in cui la formazione suddetta sia correlata all'attività che si effettua nel medesimo immobile.

Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel DMS 5.7.75 e nella L. 457/79.

1. Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art.27) e delle disposizioni regionali in materia (LR 23/1985 ecc.).
2. Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione Comunale deve accertare il rispetto delle leggi sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi.



Art.49 - Interventi di ampliamento

1. Sono gli interventi che comportano un incremento fino ad un massimo del 50 % delle superfici esistenti per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione

Sono soggetti a permesso di costruire e concernono le opere che tendono ad aumentare la possibilità di utilizzazione di un fabbricato esistente, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2. Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente (fino ad un massimo del 10% di volume oltre il quale è da intendersi nuova costruzione), mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura, anche solo con infissi, di spazi privati già esistenti ma aperti (portici, tettoie, balconi, verande, ecc.);

Art.50 - Interventi di demolizione

1. Sono gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione possono essere di due tipi:

- demolizione senza ricostruzione;

2. demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte dall'esistente, Sono soggetti a SCIA gli interventi di demolizione definitiva. Per definizione gli interventi di demolizione finalizzata alla ricostruzione, parziale o totale, sono soggetti a permesso di costruire insieme al progetto di quest'ultima.

3. I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti (anche per cause naturali), potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del Regolamento Edilizio ed alle previsioni del P.U.C. vigenti al momento della richiesta di edificazione e salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

Art.51 - Interventi di ricostruzione edilizia

1. Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti aventi come fine la realizzazione e l'integrazione del tessuto urbano;

2. Sono soggetti a permesso di costruire - previo piano attuativo, qualora previsto - e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche di utilizzazione, ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro, sagoma, superficie lorda complessiva di piano, ecc.), di quello preesistente ed eventualmente, l'aspetto estetico.



3. Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planovolumetrica" e sono anch'essi soggetti a permesso di costruire.

4. Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

Art.52 - Interventi di nuova costruzione

1. Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio così come di seguito definiti:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

f) gli interventi pertinenziali che le presenti norme, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 10% del volume dell'edificio principale;

g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Tali interventi di nuova edificazione sono soggetti a permesso di costruire, se del caso previo piano urbanistico attuativo e fatti salvi quelli per i quali è prevista soltanto l'autorizzazione.

Art. 54- Depositi all'aperto

1. L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è soggetta ad autorizzazione.

2. Di norma sono da preferire nelle zone omogenee "D" i depositi all'aperto di:

- materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a.;



- componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti;
- legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri d'auto);
- nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili e simili.

Sono invece ammessi i depositi effettuati all'interno delle aziende (quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati o prodotti finiti). Sono pure ammessi, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando sono correlati all'attività agricola o domestica.

In tutti i casi i depositi all'aperto, quando possono interferire con l'ambiente circostante, devono essere mantenuti ordinati e vanno schermati con idonee fasce filtro di alberi di alto fusto, siepi e cespugli di profondità adeguata.

Art. 55- Interventi di urbanizzazione

1. Sono soggetti a permesso di costruire, anche se previsti in piani attuativi autorizzati, e concernono l'esecuzione di opere, di iniziativa privata o di enti pubblici, rivolte a rendere abitabili gli edifici o a rendere possibile, o più confortevole, la vita associata o per infrastrutturare il territorio, quali:

- le opere relative agli interventi di lottizzazione, cioè le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento elencate all'art. 4 della L. n.847/1964 e agli artt. 41 e 44 della L. n. 865/1971.

Sono equiparati:

- le strade di penetrazione agraria;
- gli scavi di sbancamento o di livellamento e tutti i movimenti di terra interessanti il suolo non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie e di infrastrutture del territorio o con lo sfruttamento di cave e miniere.

2. I servizi a rete (elettrodotti, linee telegrafiche e telefoniche), antenne di telecomunicazione ed impianti analoghi, sono soggetti ad autorizzazione.

Art.56 Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

Art. 57 Sistemazione dei terreni

1. Comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, non



riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per pratiche agricole.

Art.58 - Interventi da parte di Enti Pubblici

1. Gli interventi da parte degli Enti Pubblici in esecuzione dei loro compiti istituzionali, fatta eccezione per le opere di Difesa nazionale, devono essere conformi al Regolamento Edilizio e al PUC, per cui sono di norma soggetti a permesso di costruire del responsabile dell'ATC, salvo l'eventuale ricorso alle procedure speciali di approvazione previste dalla legislazione urbanistica.

TITOLO IV - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art.59 - Oggetto del permesso di costruire

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire, ad eccezione dell'attività edilizia libera;

2. Sono da ritenersi attività di edilizia libera quelli ricompresi nell'art. 15 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. Costituiscono invece interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia tutti gli interventi non rientranti nell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni che sono subordinati a permesso di costruire (art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ed in particolare:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni

3. Sono soggetti a **SCIA** tutti gli interventi rientranti tra quelli stabiliti dall'art 10 bis della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.

Art.60 - Richiesta del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile del servizio a chi abbia titolo per richiederlo.

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- il proprietario dell'immobile;



- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telecom, Aziende Municipalizzate, etc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopraccitati da copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

2. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, o di altre Amministrazioni pubbliche, il permesso di costruire può essere richiesto da chi sia munito di un titolo (rilasciato dall'Ente competente) che gli conferisce il pieno godimento dell'immobile. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. La volturazione sarà rilasciata, prima dell'ultimazione dei lavori, su richiesta degli interessati al Comune, allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

La volturazione del permesso di costruire richiede il preventivo assenso del Responsabile del servizio nella



forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce al permesso di costruire originario. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

3. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
4. È irrevocabile ed è onerosa ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 06/06/2001 n°380.
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 61- Adempimenti relativi al permesso di costruire

Tutti gli adempimenti seguono quanto disposto dalla Legge Regionale n. 24 del 20 ottobre 2016, articoli 29-45, in vigore dal 13 marzo 2017.

Art. 62- Elaborati di progetto

1. Alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi deve essere allegata la documentazione indicata dall'Area tecnica comunale costituita dai seguenti elaborati:
 - a) stralcio della tavola della Zonizzazione del P.U.C, con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
 - b) planimetria generale aggiornata e in scala non minore di 1:500, con l'indicazione dell'area interessata e in essa dell'edificio da realizzare, nonché delle strade, delle aree e dei fabbricati circostanti e fronteggianti, per una fascia sufficientemente estesa per rappresentare i problemi particolari posti dalla situazione reale (con l'indicazione delle principali quote, planimetriche e altimetriche, e delle larghezze stradali);
 - c) disegni quotati, almeno in scala 1:100, comprendenti:
 - le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabili;
 - le coperture;
 - i prospetti di tutte le fronti, anche interne, nonché delle eventuali recinzioni;
 - le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio, di cui almeno una in corrispondenza delle scale;
 - d) unitamente alla pianta del piano terreno, o in una apposita planimetria, dovranno essere indicati: l'allineamento stradale, i passi carrabili, la sistemazione degli spazi scoperti con l'indicazione dei posti macchina nei parcheggi, delle recinzioni e delle aree verdi, lo schema degli allacciamenti tecnologici;
 - e) calcoli analitici, con gli occorrenti riferimenti grafici, delle superfici, dei volumi, delle superfici finestrate, ecc., per la verifica della conformità del progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio ed alle previsioni del P.U.C.;
 - f) la distinta delle superfici e dei volumi previsti, sia quelli residenziali che dei locali accessori e degli altri elementi occorrenti per determinare gli oneri ai sensi della legge n. 10/1977; idem per i dati occorrenti per



le statistiche ISTAT;

g) la relazione geotecnica (riferita agli studi geologici generali del PUC) per le sopraelevazioni e per le nuove costruzioni.

h) progetti degli impianti redatti ai sensi del D.M. 37/2008 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali i disegni devono essere preventivamente visti ed approvati dagli eventuali organi competenti, come specificato al seguente art. 67

3. Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione Comunale può chiedere altri elaborati, oltre quelli presentati, nonché fotografie dei luoghi d'intervento. In particolare il Comune potrà richiedere elaborati grafici in tutti quei casi in cui non sia presente agli atti alcuna documentazione (es. edifici realizzati prima del 1967)

4. Nel caso di SCIA dovranno essere presentati gli elaborati grafici in scala 1:100 e una relazione tecnica atti a descrivere l'intervento, e una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche come previsto dall'art. 10bis comma 2 della L.R.:23/85 e ss.mm.ii.

5. Nelle piante devono essere indicate tutte le dimensioni utili ad individuare ciascun elemento costruttivo e la destinazione degli ambienti, nonché le dimensioni delle finestre; nei prospetti debbono essere indicati i materiali di rifinitura ed i colori impiegati.

6. Gli elaborati devono essere tutti chiaramente leggibili e accompagnati da una relazione tecnica illustrativa (comprendente i punti "e" ed "f" del punto 1), e da un elenco degli elaborati; questi avranno tutti una intestazione che ne indichi l'oggetto, il proprietario dell'area e il progettista, la data, e la scala grafica; i fascicoli avranno pagine numerate progressivamente con continuità. Gli interventi e le opere di una certa consistenza, soggette a permesso di costruire, od anche i piani di lottizzazione, possono essere oggetto di un esame preventivo formalizzato, presentando all'Amministrazione comunale un progetto di massima al fine di accertarne la loro conformità alle previsioni del P.U.C, ed eventualmente ottenere direttive per modifiche od integrazioni.

Tale parere non dà titolo al rilascio del permesso di costruire, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento ed alle norme urbanistico-edilizie in vigore al momento.

Art.63 - Autorizzazioni speciali

1. I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, devono essere sottoposti al preventivo nulla-osta delle competenti Soprintendenze.



2. Nei casi in cui sussistano vincoli di altra natura deve essere richiesto il nullaosta alle competenti autorità: militari, marittime, demaniali, di protezione dei boschi, aree umide, siti ecologici, di conservazione della cultura mineraria, ecc.

3. I progetti degli accessi ai terreni dalle strade di proprietà dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale al di fuori del "centro abitato" devono essere approvati da detti Enti per quanto riguarda la posizione e le caratteristiche delle opere stesse.

4. Devono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti relativi alle attività indicate nel Decreto del Ministero dell'interno 16 febbraio 1982 e successive modifiche e integrazioni.

Le opere in cemento armato normale o precompresso ed a struttura metallica devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio prima del loro inizio, secondo il disposto della Legge n. 1086/1971 e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato della avvenuta denuncia deve essere presentato al Comune congiuntamente alla comunicazione di inizio dei lavori ed una copia dei relativi elaborati grafici deve essere tenuta in cantiere.

Art. 64- Adempimenti relativi all'isolamento acustico, termico ed innovazione energetica

In riferimento all'isolamento acustico:

I materiali impiegati per garantire l'isolamento acustico devono rispettare la seguente normativa:

-Ministero dei Lavori Pubblici: circolare N° 1769 del 30.4.1966, Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie;

-Decreto Ministeriale del 5.7.1975, Altezza minima e requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione;

- Decreto Ministeriale del 18.12.75 pubblicato sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale N° 26 del 2.2.1976, Norme Tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica.

Legge quadro sull'inquinamento acustico n° 447 del 26 ottobre 1995, pubblicata sulla G.U. n°254 del 30-10-95;

D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" pubblicato sulla G.U. n°297 del 22-12-97.

In riferimento all'isolamento termico:

1. A norma del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione della L. 9 gennaio 1991, n.10) relativa al contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici), tutti gli edifici (abitazioni, uffici, ospedali, cinema, esercizi commerciali, ecc.) di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico, comunque alimentato, per il riscaldamento degli ambienti sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico stabilita dal



decreto stesso, nonché da quanto stabilito dal D.lgs 192/2005.

2. In particolare, sono soggetti all'obbligo di depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori, il progetto corredato dalla relazione tecnica tutti i committenti di impianti termici costituiti almeno da:

- generatori di calore, rete di distribuzione e apparecchi di utilizzazione, per gli impianti ad acqua o a fluido diatermico;
- generatori di aria calda, o generatori di acqua calda, con termoventilatore e circuito di distribuzione, per gli impianti ad aria.

Innovazione energetica:

In particolare, sono consentiti tutti gli interventi orientati alla produzione di energie alternative, compresi quelli previsti dal PAES – Piano di azione energia sviluppo sostenibile del Comune di Villaputzu, nel rispetto della normativa nazionale, così come riportata nello stesso PAES.

TITOLO V- PROCEDURE PER IL RILASCIO E USO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.65 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione dell'attuazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Art.66- Onerosità del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate nel presente articolo.

1.1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio



del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 32, comma 1.g, del D.lgs 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

1.2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

1.3. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

1.4. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

1.5. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al numero 1.4 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

1.6. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

1.7. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

1.8. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

1.9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.3.

2. Il permesso di costruire è gratuito per i seguenti interventi:



- 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, secondo le norme vigenti;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché per interventi di ampliamento (per una volta sola) di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20% della volumetria preesistente (per ampliamenti maggiori il contributo è dovuto per la parte eccedente il 20%);
- c) per i volumi tecnici occorrenti per installare gli impianti tecnologici;
- d) per gli impianti, le attrezzature e 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;
- e) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamità;
- f) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

3. Qualora nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere cui al precedente punto a) venga mutata, l'esenzione decade ed il concessionario deve pagare il contributo del permesso di costruire nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione comunale.

4. Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art.7 della legge n. 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

5. Il permesso di costruire è inoltre gratuito per gli interventi di demolizione.

6. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Art.67 - Permesso di costruire per edifici non residenziali

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali od artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 19 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche,



commerciali direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota (non superiore al 10%) del costo documentato di costruzione deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di intervento.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art.68- Comunicazione dell'esito e rilascio del permesso di costruire

1. L'esito del procedimento e il rilascio del titolo avviene attraverso la piattaforma del SUAPE
2. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:
 - presentazione di un valido titolo di proprietà o di godimento dell'immobile;
 - presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria comunale, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateizzazione o della polizza fidejussoria per gli oneri non corrisposti;
 - presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate e non acquisite direttamente da parte del Comune.

Art. 69- Impugnazione del permesso di costruire

1. Il richiedente il permesso di costruire può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro due mesi dalla notifica del provvedimento stesso presentando ricorso al T.A.R. nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti.

Art.70 - Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi

1. Il permesso di costruire costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art.71 - Scadenza del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire ha validità di un anno dalla data della comunicazione dell'esito favorevole della domanda con contestuale determinazione degli oneri competenti e decadono se le opere non vengono



iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede il rinnovo del permesso di costruire, conforme alle norme in vigore all'atto della nuova richiesta.

Il termine per l'ultimazione dei lavori relativi alla permesso di costruire, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano intervenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori come sopra relativi all'autorizzazione non può essere superiore a un anno.

Eccezionalmente, una maggiore durata può essere accordata, indicandone gli estremi nel permesso di costruire, per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 63. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Art. 72- Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire può essere annullate quando le relative opere risultino non conformi alle prescrizioni del P.U.C., od a norme del Regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo ne costituiscano violazione. Si applicano al riguardo le prescrizioni e le modalità indicate dall'art.39 DPR n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

2. In particolare Il permesso di costruire può essere annullato:

- quando siano dolosamente ottenute in base a falsa documentazione;
- quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto del rilascio;
- quando si sia modificata arbitrariamente la costruzione rispetto al progetto approvato;
- quando il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito entro quindici giorni;
- quando, subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate entro il termine prescritto.

3. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- l'ordine di eliminare, se ricorre il caso, l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.



4. Il rinnovo del permesso di costruire, potrà avvenire solo quando verranno meno le cause che hanno provocato l'annullamento.

Art.73 - Sportello unico delle attività produttive e dell'edilizia (SUAPE)

Tutte le pratiche riferite alle attività produttive ed edilizie devono essere sottoposte allo sportello unico SUAPE.

Lo Sportello Unico per le Attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) è l'interlocutore unico per gli imprenditori che vogliono avviare o sviluppare un'attività in Sardegna e per i cittadini che devono realizzare un intervento edilizio.

Tutte le procedure sono diventate telematiche ai sensi della Legge Regionale n. 24 del 20 ottobre 2016, articoli 29-45, in vigore dal 13 marzo 2017. (<http://www.sardegnaimpresa.eu/it/sportello-unico>)

Per tutti i procedimenti in capo al SUAPE valgono le Direttive in materia di sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) Allegato A alla Delib.G.R. n. 11/14 del 28.2.2017.

TITOLO VI - CONDUZIONE DEI LAVORI-VIGILANZA-SANZIONI

Art. 74. - Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

1. Per qualsiasi costruzione il proprietario è tenuto a chiedere al competente ufficio dell'Area tecnica comunale, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

I punti fissi di linea e di livello sono comunicati entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.

2. Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale, in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione comunale.
3. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli rilevanti spinte orizzontali o vibrazioni.
4. Gli allineamenti e quote di cui sopra possono essere chiesti anche in fase di presentazione del progetto per la richiesta del permesso di costruire, ed in questo caso vengono comunicati per iscritto al momento del rilascio del permesso di costruire.

Art.75 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori

1. Prima di iniziare i lavori, il concessionario dovrà:
 - a) depositare in cantiere sia il permesso di costruire, sia gli elaborati progettuali, compresi quelli delle eventuali opere in cemento armato, muniti dell'attestato dell'avvenuta presentazione al Genio Civile in



formato digitale; tali documenti, dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

- b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota secondo i piani attuativi o di riassetto viario;
- c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato;
- d) comunicare all'Amministrazione comunale tramite sportello SUAPE la data di inizio dei lavori;
- e) esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del permesso di costruire e la data di inizio dei lavori, e inoltre il nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore, nonché dell'eventuale coordinatore per la sicurezza, in fase di progettazione e di esecuzione.

2. Prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto termico, se previsto, dovrà essere depositato in Comune il progetto, corredato della relazione tecnica prescritta dall'art. 28 della L. n. 10/91 e s.m.i.

3. E' fatto obbligo di comunicare al Comune, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori nel termine di trenta giorni e di chiedere la licenza di utilizzazione.

Art. 76- Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale e così pure deve successivamente comunicare la ripresa dei medesimi con lettera sottoscritta anche dal direttore dei lavori e dall'impresa.

La sospensione dei lavori non dà luogo a proroga dei termini di ultimazione stabiliti dalle leggi, regolamenti vigenti o dalle convenzioni o concessioni.

2. Durante il periodo di interruzione il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza si provvederà d'ufficio a spese dell'interessato.

3. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Comune ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Art.77 - Verifiche e ispezioni tecniche in corso d'opera

1. Nel corso dei lavori il concessionario può chiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita per la verifica dei punti fissi per le costruzioni confinanti con gli spazi pubblici.

2. L'Amministrazione comunale ha inoltre la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

3. La prima visita deve essere compiuta entro quindici giorni dalla richiesta. I lavori possono non venire sospesi in attesa di tale prima visita, sotto la responsabilità del concessionario e del Direttore dei lavori.



Art. 78- Licenza di agibilità

1. Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad una nuova destinazione d'uso, può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza che sia stata ottenuta la licenza di agibilità.
2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire, è tenuto a presentare all'Ufficio competente la segnalazione certificata di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - b) dichiarazione del direttore dei lavori il quale deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità della costruzione rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche indicata dall'art. 11 del D.M. LL.PP. n. 236/89 e art. 77 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. per gli edifici privati, e art. 82 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico;
 - d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile, alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del DPR n. 380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti, ai sensi degli articoli 111 e 126 del DPR n. 380/2001;
 - e) certificato di collaudo statico (art. 67 DPR 380/2001) o dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica (art. 67, c. 8-bis, DPR 380/2001).;
 - f) Fotocopia di un Documento in corso di validità del dichiarante ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
 - g) Copia della ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.
4. Entro 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata l'ufficio competente verifica la documentazione e può eventualmente chiedere integrazioni e precisazioni;
5. Il certificato di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi 90 giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la sussistenza delle condizioni di cui al comma precedente attraverso la relazione di un professionista abilitato alla progettazione.
6. Il termine di cui al comma 2.2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
7. La licenza di agibilità specifica la destinazione d'uso del locale, anche accessorio, delle



singole unità immobiliari, in conformità al progetto approvato e sue eventuali varianti.

8. In caso di attestazione di agibilità per decorrenza dei termini, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 3 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato e alle eventuali varianti autorizzate, l'Amministrazione comunale rifiuta la licenza di agibilità ed adotta i provvedimenti del caso.

9. Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo il rifiuto del certificato di agibilità.

10. Con riferimento agli interventi di cui al comma 1.1, il soggetto titolare del permesso di costruire o i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalle disposizioni vigenti.

Art. 79- Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia sul territorio comunale.

2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da :

- Vigili Urbani
- Funzionari dell'Area Tecnica Comunale;
- Tecnici incaricati dal Sindaco.

3. L'accertamento di cui sopra può essere fatto anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

4. Nel verbale di accertamento dovranno essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori il Progettista ed il Direttore dei lavori.

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

6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista del Direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle eventuali sanzioni disciplinari.

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

8. Qualora sia contestata dai competenti organi comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali o delle modalità esecutive fissate nel



permesso di costruire, il responsabile dell'A.T.C. ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

9. Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

10. Nel caso di impossibilità di affidamento o di esecuzione dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

11. Le sanzioni amministrative da comminare ai responsabili di infrazioni in materia urbanistico edilizia sono stabilite in conformità della L.R. 11 ottobre 1985, n.23, e successive.



SEZIONE III - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - EDIFICI ABITATIVI

Art.80 - Caratteristiche dei locali di abitazione - Altezze interne

1. Secondo le istruzioni del D.M. Sanità 5 luglio 1975, deve essere assicurata una superficie utile abitabile minima di mq 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti previsti (o posti letto) e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

3. Gli alloggi debbono essere costituiti almeno da uno o più locali di soggiorno, da una cucina da un bagno con vaso, bidet, lavabo e con vasca o piatto doccia.

4. I locali di abitazione devono avere le superfici minime seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14;

- stanze da letto: superficie mq 9 se ad un letto e mq 14 se matrimoniale;

- cucina, mq 7, o una zona cottura aperta sul soggiorno

Quando il posto di cottura non usufruisce di ventilazione adeguata, deve comunicare ampiamente con il locale di soggiorno ed essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

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

5. Si applicano integralmente le norme igienico-sanitarie che regolamentano le altezze dei locali (art. 43. L.5 agosto 1978 n.457, in G.U n. 231 del 19 agosto 1978); ai sensi delle quali in tutta l'edilizia residenziale sono consentite altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi metri 2,40 per i vani accessori.

La conservazione delle minori altezze esistenti potrà essere autorizzata negli interventi di restauro e recupero.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di m 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30 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.

6. La profondità prevalente di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può superare 2.5 volte la sua altezza; sono ammesse modeste rientranze, armadi a muro e simili.



Art. 81- Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli, le cantine e le autorimesse private.
2. L' altezza dei vani accessori, quali corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e simili, non può essere inferiore a metri 2,40 (Legge regionale 23 agosto 1985, n. 44)
3. Per le autorimesse si applicano le disposizioni di cui al DECRETO 21 febbraio 2017, Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa.(GU Serie Generale n.52 del 03-03-2017)

Art. 82- Aerazione ed illuminazione dei locali

1. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala interni e i ripostigli. La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e affacciarsi direttamente verso l'aria aperta.

La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre e delle porte-finestre (computata al finito delle mazzette esterne) deve essere almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato.

2. Per le zone cottura annesse ai soggiorni non sussiste obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre.
3. I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica capace di assicurare un ricambio minimo di 8 mc d'aria all'ora, in espulsione continua; Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50 (computati al finito delle mazzette esterne).

Art. 83- Scale

1. In edifici plurifamiliari:
 - le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
 - dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti, i bagni;
 - le rampe e i pianerottoli devono avere una larghezza netta minima di m 1,20 in conformità a quanto previsto dalle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli edifici monofamiliari le norme di cui sopra non sono obbligatorie.



Art. 84- Sotterranei, seminterrati e sottotetti

1. I locali parzialmente o totalmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.
2. L'utilizzo dei locali di cui al comma precedente per esercizi pubblici, cucine, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del Servizio di Igiene Pubblica, alle seguenti condizioni:
 - a) il piano di calpestio deve essere superiore di almeno m 1,00 al livello massimo delle acque del sottosuolo;
 - b) lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
 - c) l'altezza minima interna dei locali deve rispettare i valori minimi previsti per le specifiche destinazioni dalle Istruzioni del Min. Sanità del 20 giugno 1896;
 - d) il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo, tramite vespaio aerato di m 0,50 di altezza ed intercapedine o altri accorgimenti similari;
 - e) aeroilluminazione naturale diretta adeguata alla normativa specifica o condizionamento e illuminazione artificiale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia;
 - f) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Art. 85- Servizi igienici degli alloggi

1. Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.
2. I bagni e i gabinetti possono avere accesso diretto soltanto da corridoi o da locali di disimpegno. Gli eventuali antibagni devono avere il lato minore di almeno m 1,10.

TITOLO II - EDIFICI SPECIALI

Art. 86 - Requisiti igienico-sanitari degli edifici: principi generali

1. Le seguenti norme disciplinano i requisiti igienici cui gli edifici devono rispondere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze dei singoli e della collettività.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori.

Negli interventi sugli edifici esistenti le presenti norme sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi stessi.

Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.



Art. 87- Locali di alloggi collettivi

1. Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.
2. Le scale debbono essere proporzionate, per ampiezza e quantità, al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni sette persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.
3. Per gli alberghi devono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/1925 e successivi; per gli edifici di altra natura sono fatte salve le norme e disposizioni vigenti.

Art. 88- Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, esercizi pubblici ed uffici

1. I locali ad uso commerciale e artigianale debbono avere:
 1. l'altezza media netta al finito dei locali commisurata alle esigenze igieniche connesse alla loro destinazione e al tipo di utenza; in generale comunque, salvo diverse specifiche regolamentazioni, per i locali adibiti a negozi, studi professionali, uffici e laboratori si applicano le norme sulle altezze relative agli spazi di abitazione;
 2. pavimenti e rifiniture in materiali facilmente pulibili;
 3. sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
 4. requisiti di aerazione secondo le norme igienico-sanitarie vigenti; è peraltro consentito prevedere l'aerazione forzata in sostituzione di quella naturale nei seguenti casi:
 - uffici, nonché locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (es. cinema, teatri e simili, camere oscure).Di norma comunque l'aerazione forzata tramite ventilazione meccanica o condizionamento è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere della A.S.L., in esercizi commerciali per particolari esigenze;
 5. illuminazione adeguata agli impegni visivi richiesti. La quantità e qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere le loro attività in condizioni di sicurezza.
L'illuminazione dei locali deve essere naturale e diretta. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
 - locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consenta un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;



- locali non destinati alla permanenza di persone;
 - i servizi igienici che dispongono di aerazione forzata;
6. disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio, e di almeno due gabinetti, divisibili per sesso, per le attività che comportano alta frequentazione, con disimpegno aerato (naturalmente e/o artificialmente); sono confermate le caratteristiche dei locali accessori e di servizio di cui al precedente art.92;
7. scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.
2. A parte tali requisiti, i locali commerciali debbono comunque corrispondere alle prescrizioni stabilite dalle norme vigenti in materia.

Art. 89- Depositi e magazzini

1. I depositi e i magazzini devono essere ben aerati ed illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti tinteggiate e, per un'altezza di almeno m 1,50 dal pavimento, rivestite di piastrelle o da altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.
2. I pavimenti devono essere in materiale liscio, duro e compatto, pure impermeabile e lavabile.
3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

TITOLO III - EDIFICI RURALI

Art.90 - Norme generali

1. Sono considerati edifici rurali quelli che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli, compresa, se è necessaria, l'abitazione del conduttore.
2. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nel permesso di costruire provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.
3. Cortili, aie e giardini annessi devono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni e alle murature, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno m 0,90, curando la tenuta impermeabile all'attacco con la parete e la pendenza verso l'esterno per favorire il deflusso.



Art. 91- Locali di abitazione e di deposito

1. Le caratteristiche costruttive ed i requisiti dei locali di abitazione eventualmente previsti devono essere conformi alle norme generali prescritte per le residenze nell'abitato.
2. I fabbricati con locali di abitazione devono essere ubicati a distanza non inferiore a m 10,00 da quelli destinati al ricovero degli animali in generale, e salvo le maggiori distanze e particolari prescrizioni per l'ubicazione di quelli per i suini.
3. I locali di deposito dei prodotti agricoli devono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere. Salvo particolari esigenze della tecnica di conservazione.

Art. 92- Acqua potabile ed acquei nelle case rurali

1. Ogni eventuale residenza deve avere una sufficiente dotazione d'acqua potabile; deve essere inoltre munita di acquedotto regolarmente scaricante in una fossa settica, comunque non in pozzi perdenti.

Art. 93- Edifici per il ricovero degli animali

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione; ed essere posti ad una distanza dalla pubblica via non inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada e dal P.U.C.
2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
3. Le stalle debbono avere un'altezza non minore di m 2,70 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate, anche per mezzo di canne di areazione, ed illuminate naturalmente.
Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Art.94 - Letamai

1. I letamai sono ammessi come pertinenze dei ricoveri di animali. Debbono essere sempre ubicati a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e distare non meno di mt.80 da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie. I letamai debbono essere costruiti sempre in modo da essere impermeabili, coperti e con pozzetto per la raccolta del liquame.
2. L'Amministrazione comunale, ove e quando lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo, può vietare il deposito di letame all'aperto ed imporre che esso venga



trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposite cisterne a perfetta tenuta.

TITOLO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art.95 - Norme generali di sicurezza

1. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere, debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio, nel rispetto della normativa vigente.

Art.96 - Norme antincendio

1. E' affidato al Comando provinciale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari o pregiati. In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:

- gli elementi costruttivi;
- i locali di connettivo orizzontale e di comunicazione verticale, nei loro aspetti dimensionali e funzionali;
- i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzate con arredi,
- apparecchiature, impianti e simili che possano interessare la sicurezza;
- gli impianti tecnici, nelle caratteristiche funzionali;
- gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.

Ai sensi dell'articolo 4 del DPR 447/91, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui al D.M. 37/2008 è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

Ai sensi del D.M. 37/2008 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.



Art. 97- Elementi di aggetto - Balconi

1. La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o su vie private è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni generali e di quelle che, eventualmente, fossero stabilite nel permesso di costruire.
2. Sono vietati:
 - gli aggetti superiori a cm 30 per altezze inferiori a m 3,60 dal piano del marciapiede e per altezze inferiori a m 4,50 dal piano stradale ove non esista il marciapiede;
 - gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m 2,40 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m 4,50 se la strada ne è priva. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche, o private aperte al pubblico transito, che abbiano la larghezza standard regolamentare;
3. L'aggetto dei balconi dovrà essere spiccato ad almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,50 dal piano stradale, ove non esista il marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m 1,20; sporgenze maggiori sono possibili in costruzioni arretrate dal filo stradale di altrettanto od ove le giustificino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.
4. Sono fatte salve le norme del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Art.98 - Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre

1. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno e/o essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dall'allineamento del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
2. Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita dall'Amministrazione comunale all'atto dell'autorizzazione; non possono comunque sporgere oltre il marciapiede sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza non inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede stesso.
3. Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm 30 dal filo del muro.
4. Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza (comunque inferiore alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 20), purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal piano del marciapiede non minore di m 3,00, o non minore di m 4,50 dal piano stradale se non esiste il marciapiede, e sempre che non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'abitato.
5. Sono fatte salve le norme del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.



TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art.99 - Norme generali

1. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private, o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, il Comune ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire omogeneità, simmetrie dinamiche o limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Art. 100- Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati e tinteggiati a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio, con esclusione dei colori violenti ed insoliti.
2. Il permesso di agibilità è subordinato all'accertamento dell'avvenuta idonea rifinitura del prospetto verso la via pubblica o gli altri spazi pubblici.

Art. 101- Zoccolature e gronde

1. I muri intonacati debbono avere una zoccolatura di almeno m 0,50 in pietrame oppure realizzata con altri materiali idrofughi o eventuale taglio a terra. Le gronde degli edifici debbono essere realizzate con strutture atte a garantirne l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.
2. Per le sporgenze delle gronde valgono le stesse prescrizioni degli elementi in aggetto.

Art.102 - Manutenzione dei prospetti

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.



Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

2. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente urbano, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo.

Trascorso inutilmente il termine stabilito, il Comune può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori recuperando poi la somma nei modi previsti dalla legge.

Art.103- Pitture figurative sulle facciate

1. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione comunale apposita autorizzazione, sulla base di un bozzetto del disegno e dei colori da raffigurare e di una descrizione delle tecniche e materiali da usare.

Art.104 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vettrine

1. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale presentando il disegno o il testo.

2. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione comunale purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

3. Qualora si vogliano utilizzare sorgenti luminose, si dovrà curare di non intralciare la circolazione o la navigazione.

Art. 105- Recinzioni

1. Le aree comprese negli insediamenti esistenti (Zone A e B) possono essere recintate con muri oppure con cancellate a giorno, fatte salve le particolari prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C, e dei suoi Piani attuativi.

L'altezza delle recinzioni non dovrà superare i m 2,00.

I muri di recinzione, quando siano esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

Sono vietate le recinzioni costituite da filo spinato e tutte le altre recinzioni che in tutto o in parte per la loro forma o disposizione possono rappresentare un pericolo per l'incolumità del passante (elementi taglienti, adunchi, pungenti, ecc.).

In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche l'impianto della vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico;



L'Amministrazione comunale può dettare caso per caso, nello stesso permesso di costruire, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità e anche l'arretramento fino a 6 m. di profondità..

2. Le aree comprese nei nuovi insediamenti (Zone C, D, F, G) possono essere recintate unicamente nei modi previsti nei piani attuativi; in attesa può essere autorizzata una recinzione leggera e precaria a supporto dell'attività agricola, che dovrà essere rimossa senza indennizzo al momento della utilizzazione secondo le destinazioni del P.U.C..

La recinzione leggera potrà essere costituita da paletti verticali in legno, ferro o prefabbricati in calcestruzzo, per un'altezza non superiore a m. 1,50. Per particolari documentate colture o allevamenti potrà essere realizzata in rete metallica purché integrata da idonea siepe di arbusti, da rampicanti o da alberatura frangivento.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto (stradali, archeologiche, di rispetto igienico, di rischio idrogeologico, ecc.) possono avere unicamente una recinzione leggera e precaria e devono rispettare le prescrizioni del codice della strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 Nuovo Codice della strada e ss.mm.ii.)

4. Per le aree comprese nelle zone E (agricole) valgono le seguenti prescrizioni:

- possono essere comunque recintate purché si usino recinzioni leggere a giorno e siano preservati i diritti di passaggio ai fondi interclusi nonché sulla viabilità storica;
- recinzioni in muratura, con o senza cancellata, sono ammesse solo se giustificate dalla presenza di impianti aziendali intensivi di ortofrutta o allevamento; non possono superare l'altezza di m. 2.00 di cui parte a giorno;
- tutte le recinzioni devono distare dal ciglio stradale almeno m. 0,50, senza comunque invadere la sede stradale, banchine o cunette od ostacolare il passaggio delle macchine agricole e il normale deflusso delle acque;
- le recinzioni non devono ostacolare la visibilità ecc. in prossimità dei crocicchi e delle curve cieche, come sopra richiamato.

Art.106 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari

1. I chioschi precari, di ogni specie, da collocarsi su suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione con validità stabilita dall'Amministrazione comunale, che può essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

2. E' proibito, senza la preventiva autorizzazione della Amministrazione comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la compatibilità dell'oggetto che si vuole esporre con il carattere ed il decoro della località.



3. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari e simili sui muri degli edifici pubblici e di culto. Gli spettacoli tipo "luci e suoni" sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un progetto dettagliato.



SEZIONE IV - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I - REQUISITI PARTICOLARI DEGLI EDIFICI

Art.107 - Norme tecnologiche

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.

I detti requisiti sono di varia natura:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;

-energetici ed ecologici.

2. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

3. Sono vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

Art.108 - Requisiti termici - Zona climatica

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme di legge vigenti e i relativi regolamenti di attuazione.



Art.109 - Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

Art.110 - Requisiti acustici

1. Tutti i locali abitabili devono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei a garantire tale afonicità.

2. Gli edifici devono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi previsti e con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti ed i relativi locali, secondo i limiti massimi assoluti e differenziali stabiliti del livello sonoro equivalente.

3. I progetti dei nuovi impianti produttivi dovranno contenere la documentazione del contenimento nei limiti stabiliti dall'impatto acustico previsto, redatta da tecnico abilitato.

Art.111 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in nessun locale si superino le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e con la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

2. I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, devono avere serramenti dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili deve rispettare i valori indicati agli artt.93 e 98.

3. I locali destinati a servizi igienici e zone di cottura, nonché quelli destinati a particolari attività che richiedano l'illuminazione artificiale, quando non abbiano serramenti verso l'esterno debbono essere dotati di sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Art.112 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

1. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei (con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi) ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza e alle loro attività.

2. Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per l'esercizio, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.



3. Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni, né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e insetti indesiderabili.
4. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
 - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
 - protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
 - parafulmine nei casi previsti dalle norme vigenti.
5. Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

Art. 113- Requisiti relativi alla fruibilità - Barriere architettoniche

1. Gli edifici di nuova costruzione specie se hanno in tutto od in parte utilizzazioni di uso ed interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la legge n.118/1971 ed il regolamento di cui al D.P.R. 27 aprile 1978, n.384 sulla eliminazione delle barriere architettoniche, nonché al D.P.R. n.503/1996.
2. Tutti gli edifici avranno i requisiti minimi di accessibilità, visibilità ed adattabilità, prescritte dalla legge 9 giugno 1989, n.13 e successive, dal D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n.236 e dalle istruzioni ministeriali (Circ. 22 giugno 1989 n. 1669/UL e successive), per il superamento degli "Ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea".

Art.114 - Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.
2. Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione, ecc., debbono essere rispettate, in particolare, le norme C.E.I.
3. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.



4. I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.
5. I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero, e dimensioni, di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati eventualmente di una parte apribile con maniglioni antipanico.
6. Le superfici vetrate non debbono poter costituire pericolo per le persone.
7. I parapetti non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfaldabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a m. 1,05.
8. Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.
9. L'illuminazione artificiale dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete, mediante idoneo impianto di emergenza che permetta l'evacuazione.

Art.115 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

1. Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.
2. I locali abitabili realizzati al piano terreno debbono essere isolati dal terreno a mezzo di un vespaio di almeno 30 cm. di spessore munito di cunicoli di aerazione (o elementi equiparati) e sfianti; il pavimento deve essere sopraelevato di almeno 30 cm. sul piano stradale o sul piano del terreno sistemato; i locali che mancano di tale requisito si considerano seminterrati.
I pavimenti dei locali abitabili seminterrati o interrati debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie, anche se appoggiati su un vespaio.
3. Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.
Le impermeabilizzazioni debbono essere realizzate a perfetta regola d'arte, utilizzando stratificazioni o lamine impermeabili continue.
4. Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio debbono essere altresì isolate dall'umidità del terreno qualora questo aderisca alle murature medesime, con impermeabilizzazione delle murature, formazione di drenaggi e raccolta e smaltimento delle acque tramite canalette.
5. Il perimetro dei fabbricati, quando non esistano il pubblico marciapiede o la massicciata stradale, deve essere protetto dalle acque meteoriche mediante un ampio marciapiede o mediante una cunetta raccordata al sistema dei fossi e fognature di smaltimento delle acque bianche.



6. Le coperture a terrazza debbono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni vanno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

7. I tetti a falde (con copertura a tegole laterizie piane o curve) debbono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua ed in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

Art.116 - Requisiti energetici ed ecologici

1. Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenute al massimo, secondo gli obiettivi delle normative vigenti.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'articolo 27 della L 10/91, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza. E' consentito negli interventi di manutenzione straordinaria e nuova edificazione escludere dal calcolo del volume urbanistico gli incrementi volumetrici derivanti dalla realizzazione di chiusure perimetrali isolanti del tipo a "cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura, in sovrapposizione alle strutture preesistenti. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.

Ai sensi del D.M. 37/2008 è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e



simili;

- g) gli impianti di protezione antincendio.

Inoltre, le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93. Gli edifici pubblici e privati devono essere progettati e realizzati ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni

TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 117- Acqua potabile

1. Ogni alloggio deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente con eventuale impianto di sollevamento a motore.
2. L'acqua attinta dai pozzi privati nelle zone agricole deve essere riconosciuta potabile dal competente Ufficio dell'A.S.L. (sulla base delle dichiarazioni dei laboratori ufficiali autorizzati) e, se del caso, addolcita con idonei impianti domestici. Per gli usi finalizzati alla conduzione (acque di lavaggio, di irrigazione, ecc.) potranno essere impiegate anche acque non potabili ma riconosciute idonee allo scopo dalla A.S.L.
3. L'Amministrazione comunale, nell'ambito del permesso di costruire, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato od alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di almeno un litro per ogni mc di costruzione o frazione, con un minimo di 400 litri.

Art. 118- Impianti igienici interni - Canalizzazioni e canne fumarie

1. Ogni alloggio deve essere munito:
 - a) di servizi igienici;
 - b) di una cucina, o di una zona cottura, dotata di canna fumaria od impianto elettrico di aspirazione.
2. I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe devono essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di grès) o con altro materiale impermeabile.
3. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm. prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
4. Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati tra loro e di



diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

5. Le canne fumarie dei camini e delle caldaie e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Qualora fossero realizzate parzialmente entro la muratura debbono essere rifinite internamente con intonaco ben liscio. Le canne fumarie vanno poste a distanza non inferiore a cm. 15 da qualsiasi travatura o tavolato di legname.
6. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa e bene assicurati alla copertura.
7. La sporgenza dei fumaioli dal colmo della copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla ASL.
8. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 8 m 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, possono tuttavia essere contenute in pareti interne confinanti con camere di abitazione. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai VV.FF. per quanto di competenza.

Art.119 - Deflusso delle acque pluviali

1. I fabbricati confinanti con suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura delle acque bianche, ove esiste, mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera od altro materiale idoneo; nell'ultimo tratto verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno mt. 2,10 sul piano stradale.
2. Dove non esiste la fognatura delle acque bianche è ammesso lo sbocco dei tubi al piano stradale direttamente o, se esiste il marciapiede, attraverso un raccordo passante sotto di questo, evitando in ogni caso che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.
3. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico dei gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 120- Fogne private

1. I fognoli che raccordano alle fognature pubbliche gli scarichi delle abitazioni debbono essere costanti in grès o PVC per le acque luride e in calcestruzzo di cemento o PVC per le acque bianche ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero deflusso nelle rispettive reti; gli innesti nelle fognature pubbliche debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.
2. Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi nell'impianto di depurazione privato costruito secondo le prescrizioni ed indicazioni di cui all'articolo successivo ed



approvato di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

3. I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale in materia di dimensioni, pendenze e forma.

Art.121 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri

1. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o questa non sia ancora esistente o attivata, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche “fosse settiche” o di “chiarificazione”), nei modi e nelle misure prescritte dalla vigente normativa regionale e statale.

2. La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel suolo o i sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.) anche avvalendosi, se lo riterrà opportuno, del parere della A.S.L. o dell'Assessorato Regionale competente.

3. La costruzione di pozzi neri o impianti equivalenti come fosse settiche deve essere, è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, o per altri motivi, sia esclusa ogni possibilità di impiantare depuratori dei tipi sopra indicati. Devono essere comunque non perdenti.

4. Le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle fosse settiche e dei pozzi neri devono rispettare le norme contenute nella Circolare del Comitato dei Ministri 29 dicembre 1976, n.69C successive.

5. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente gli impianti suddetti, nonché di verificare lo stato di quelli esistenti, prescrivendo, se del caso, gli opportuni provvedimenti.

Art.122 - Cappe e camini

1. I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne o di altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria indipendente sino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione.

2. Laddove non esiste un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni.



Art. 123 bis – Impianti termici

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni del D.M. 37/2008, nonché della L 10/91 e del regolamento DPR 412/93.

Ai sensi del D.M. 37/2008 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

TITOLO III - NORME IGIENICHE

Art. 124- Norme generali

1. Tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso sicuri ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri. Essi inoltre non devono provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

2. Le attività produttive (agricole, industriali od artigianali) debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi, ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'emissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in corpi d'acqua superficiali, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo, né le acque sotterranee o superficiali.

3. Si applicano, oltre alle norme particolari indicate nel presente Regolamento Edilizio, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice Civile, R.D. n. 1265/1934, Legge n.615/1966, Legge n.319/1976, Legge n.690/1976 e seguenti); i relativi regolamenti, nonché le circolari in materia del Medico Provinciale.

Art. 125- Scarichi liquidi degli insediamenti abitativi

1. Gli scarichi delle acque bianche e nere degli insediamenti abitativi devono avvenire, di norma, nelle rispettive fognature comunali.

2. Quando ciò non è possibile, per comprovati motivi, gli scarichi devono essere trattati mediante adeguate fosse settiche, oppure, nei casi eccezionali ammissibili, avviati a pozzi neri con l'osservanza delle prescrizioni relative a tali opere indicate nel presente Regolamento.



Art.126 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi

1. Gli scarichi liquidi dei nuovi insediamenti produttivi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto da disposizioni regionali o dall'Amministrazione comunale in caso di consumi idrici eccessivi), devono essere smaltiti nella fognatura comunale o in una appositamente costruita.
2. In entrambi i casi è richiesto un pretrattamento dei liquami qualora ciò si renda necessario per adeguarli ai limiti di accettabilità fissati dalla legge n.319/1976 e delle successive leggi regionali.
3. Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla verifica dei limiti suddetti o collaudo dell'impianto di pretrattamento.

Art.127 - Scarichi in corpi d'acqua superficiali, nel suolo e nel sottosuolo

1. Per lo smaltimento dell'effluente finale delle fosse settiche private, nonché quello delle fognature pubbliche, gli scarichi in corpi d'acqua superficiali, nel suolo o nel sottosuolo, laddove ammessi, sono regolati dalle norme del D.lgs n. 152/2006 e s.m.i.
2. Gli scarichi nel suolo o nel sottosuolo sono ammessi per insediamenti agricoli purché i liquami rispettino i limiti di accettabilità fissati dal D.lgs n. 152/2006 e s.m.i.
3. È consentito l'accumulo in apposite vasche dei liquami di stalla destinati alla concimazione di terreni, per consentirne la maturazione; in particolare il letame suino sarà convenientemente trattato e depurato.

Art. 128- Attività produttive moleste od inquinanti

1. All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc., che risultino molesti per rumori vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa, oppure in qualche modo inquinanti.
2. Queste attività debbono localizzarsi nelle apposite zone previste dal P.U.C, e possono essere attivate solo se si forniscono garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, sarà contenuta entro i limiti di tollerabilità e che tutti i motivi di inquinamento verranno prevenuti.

Art. 129- Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

1. Tutte le aree private scoperte interposte tra i fabbricati (cortili o altre aree non edificate visibili dagli spazi pubblici o aperti al pubblico transito devono essere recintate e sistemate a cortile parcheggi o coltivate a giardino.



2. Le aree libere all'interno dell'abitato (zone di completamento), di cui non sia ritenuta opportuna altra sistemazione in vista di una prossima edificazione, debbono essere recintate in modo regolamentare al fine di evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.
3. Anche le aree occupate da edifici in stato di abbandono o di rovina devono essere ugualmente sistemate provvedendo possibilmente al recupero degli edifici o, altrimenti, alla demolizione dei resti (previa richiesta di apposito permesso di costruire), oppure recintate nel modo sopraddetto.
4. Non ottemperando i privati alle prescrizioni di cui sopra l'Amministrazione comunale potrà intervenire direttamente alla sistemazione delle aree stesse, addebitandone ad essi le spese, oppure per quelle aree che si prestino allo scopo, adottando le procedure di esproprio o acquisizione bonaria per formare spazi pubblici.

Art. 130- Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

1. Nel caso di singole abitazioni, dichiarate antigieniche dal Servizio Igiene Pubblica, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento assegnandogli un termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
2. Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in un stesso comparto o, infine, quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può includere il comparto in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art.28 della legge n. 457/1978.



SEZIONE V - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I - MISURE DI SICUREZZA

Art.131 - Esecuzione delle opere edilizie

1. Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire.
2. Il Direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni del R.D. n.2105/1937.
3. Per le strutture in cemento armato normale e precompresso, nonché per le strutture metalliche, debbono essere scrupolosamente osservate le norme tecniche e i regolamenti vigenti in materia. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate, per la loro accettazione, dal medesimo Ministero.

Art. 132- Tutela della pubblica incolumità

1. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
Analogo intervento dell'Amministrazione comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una possibile fonte di pericolo per l'incolumità pubblica.
2. Il proprietario è tenuto a produrre, entro 10 giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza permesso di costruire preventivo.
Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di regolare permesso di costruire.
3. Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Area tecnica comunale, o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.
4. Le recinzioni dei cantieri debbono essere preferibilmente tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce oblique bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m 2,00 da questi.



5. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a luce colorata da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.
6. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.
7. Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

Art.133 - Formazione dei cantieri

1. L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzata di sufficiente robustezza. La recinzione, quando venga ad occupare spazi pubblici, deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale, previa apposita domanda per l'occupazione del suolo pubblico.
2. Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e del permesso di costruire. Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella di almeno 1 mq nella quale debbono indicarsi gli estremi del permesso di costruire, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere, nonché, se previsti, i nomi dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e durante l'esecuzione dei lavori. Per le autorizzazioni sono ammesse misure più piccole.
Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, ma la loro mancanza è oggetto di contravvenzione secondo le norme e tariffe vigenti.

Art.134 - Prevenzione degli infortuni

E' fatto obbligo al committente, costruttore responsabile dei lavori, coordinatori per la sicurezza, direttore dei lavori, direttore di cantiere, ognuno secondo le rispettive competenze e responsabilità attribuite dalle norme vigenti, di adottare le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori.

Art. 135- Responsabilità dell'esecutore delle opere

1. Il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.



2. Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

TITOLO II - CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 136- Impianti di cantiere

1. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme vigenti; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, polveroni, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.

2. L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo, e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, di immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la preventiva necessaria autorizzazione.

Art.137- Ribalte e strutture provvisorie

1. Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

2. Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi devono essere chiusi verso strada con idoneo materiale, devono essere provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle Autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia

Art.138 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre e sicuro il transito sulle strade.

2. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando ogni opportuno accorgimento durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.



3. È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta a terra, debbono ammuccinarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

4. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a recuperarli e rimetterli in opera a sue spese secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

5. I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi o delle demolizioni devono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica autorizzata, dove devono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Art. 139- Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati

1. E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione comunale può concedere lo scarico od il deposito temporaneo dei materiali stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

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

Art.140 - Pulizia delle strade

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

2. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga; durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art.141 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono fare domanda al Comune, motivando esaurientemente la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare.



2. L'Ente, fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

3. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio Tecnico comunale; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

Art.142 - Lavori nel pubblico sottosuolo

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione comunale e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

2. Terminati i lavori, il terreno sarà convenientemente costipato e ripristinato il manto stradale, intervenendo anche a più riprese fino ad ottenere il perfetto livellamento e geometria della via o piazza. Il Sindaco richiamerà con ordinanza all'esatto adempimento di questa norma per mantenere le condizioni di vita civile.

Art.143 - Rinvenimenti e scoperte

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, deve farne denuncia alla competente Autorità, a norma degli artt.85, 87 e 88 e seg. del D.Lgs n. 42/2004. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il Direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

2. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte, il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

3. Si applicano le sanzioni di cui agli articoli 160 e seg. del D.Lgs n. 42/2004.

Art.144 - Tutela dei manufatti di pubblici servizi

1. Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Area tecnica comunale e con gli Uffici od imprese che eseguono quei servizi, per gli opportuni provvedimenti.



Art. 145- Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare o di far applicare alle fronti dei fabbricati, alle recinzioni su strada, o a costruzioni di qualsiasi natura:

- a) targhetta dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche e altimetriche di tracciamento;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per impianti di pubblici servizi;
- e) tabelloni per pubbliche affissioni;
- f) cartelloni indicatori di pubblici servizi.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

2. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte danneggiate per fatti loro imputabili.

3. Se fosse necessario occupare diversamente lo spazio delle targhe suddette, queste potranno essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Area tecnica comunale.



SEZIONE VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.146 - Interventi negli edifici non conformi al R.E. e al P.U.C.

1. Negli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio e alle previsioni del P.U.C., possono eseguirsi solo lavori di demolizione, manutenzione o adeguamento. Sugli edifici esistenti, anche quelli per cui è stata rilasciata regolare permesso di costruire in sanatoria possono eseguirsi lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione che comportino adeguamento, anche progressivo, alle prescrizioni e previsioni del P.U.C.

Art.147 - Entrata in vigore e campo di applicazione del Regolamento Edilizio e del P.U.C.

1. Il presente Regolamento Edilizio, così come il P.U.C., si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore, ai sensi dell'art.20 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna ed ha efficacia per tutti gli interventi per i quali il permesso di costruire viene rilasciato successivamente alla sua entrata in vigore.

2. Le costruzioni in corso d'opera o già esistenti alla data anzidetta rimangono soggette alle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire fatta salva in ogni caso la facoltà dell'Amministrazione comunale di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere statico, estetico ed igienico conformi al presente R.E. che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene e sicurezza ed il pubblico decoro.

Art. 148- Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogati il precedente Regolamento Edilizio e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esso incompatibili.

Art. 149- Deroghe

1. Ai sensi dell'art 14 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, il Comune ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico:

- per edifici e impianti pubblici si intendono le opere realizzate dalle Amministrazioni pubbliche per i fini istituzionali;
- per edifici e impianti di interesse pubblico debbono intendersi le opere che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinate a finalità e carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, turistico, igienico, religioso, quali uffici pubblici o locali di servizio di



interesse pubblico, cliniche, ambulatori e guardie mediche, alberghi, chiese e similari.

Sono consentite deroghe nei casi di ritrovamenti storico-archeologici, tuttavia l'esercizio dell'istituto della deroga è ammesso sino al massimo inderogabile stabilito dal D.A. 20 dicembre 1983 n°2266/U e dalle altre leggi vigenti.

2. Nella zona omogenea B è consentita la riduzione delle distanze dei fabbricati nei casi previsti all'art.5, commi 4, 5 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U.

Nelle zone omogenee E è consentito l'aumento degli indici fondiari in deroga limitatamente ai casi previsti all'art.4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U e secondo la normativa del DPGR 3 agosto 1994, n.228 e successivi e con le relative procedure e prescrizioni.

Art.150 - Norme transitorie

1. Sono fatte salve dall'applicazione delle norme del presente Regolamento Edilizio le concessioni già rilasciate alla data di adozione del medesimo da parte del Consiglio Comunale, purché le relative opere siano eseguite entro il termine stabilito, comunque non oltre tre anni dalla data del rilascio.

2. Ai progetti giacenti nel Comune alla data di adozione si applicano le norme di salvaguardia previste dalle leggi vigenti fino all'entrata in vigore del presente Regolamento.