

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto e limiti del regolamento – Richiamo a disposizioni di legge

Tutte le attività comportanti trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri elaborati costituenti il P.U.C.

Il presente regolamento è allegato e parte integrante sostanziale del Piano Urbanistico Comunale, previsto dall'art. 34 L.U. n. 1150 del 17/08/1942 integrata con le Leggi n. 765 del 06/08/1967, n. 1187 del 19/10/1968, n. 291 del 01/06/1971, n. 865 del 22/10/1971 e Legge 28/01/1977 n. 10 e realizzato nel rispetto della normativa nazionale e dei principi costituzionali.

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni legislative generali e speciali in materia di edilizia, urbanistica, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

Il presente regolamento è stato realizzato tenendo conto delle L.U.R. che si sono succedute sino al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983 ed alle Leggi Regionali n. 23 del 11/10/1985, n. 45 del 22/12/1989, n. 20 del 01/07/1991, n. 5 del 16/05/2003 e, ove non in contrasto con le Norme Regionali, che prevalgono, con la normativa nazionale di dettaglio ed in particolare con le disposizioni contenute nel DPR n. 380 del 06/06/2001 (Nuovo Testo Unico dell'Edilizia).

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al precedente strumento urbanistico.

Art. 2 Definizioni degli interventi edilizi

Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e

sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) 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 e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) 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;

f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", 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.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 3 Sportello unico per l'edilizia

Ove si dispongano finanziamenti a favore dei Comuni per coprire le spese (art. 8 L. R. 7/02), l'Amministrazione Comunale attiverà e gestirà, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, lo sportello unico per l'edilizia previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i., anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti. Tale ufficio cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di concessione o di autorizzazione o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare :

- a) alla ricezione delle domande per il rilascio di concessione e autorizzazione e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- e) al rilascio della concessione o autorizzazione, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

Ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- b) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- c) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

d) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Nel caso in cui lo sportello unico per l'edilizia coincida con l'Ufficio tecnico del Comune ogni riferimento allo sportello stesso deve essere considerato come Ufficio Tecnico

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 4 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere consultivo obbligatorio al Responsabile del procedimento e/o al responsabile del Servizio tecnico:

- a) su qualsiasi strumento attuativo del PUC;
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, sugli ampliamenti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sulle domande per le occupazioni permanenti del suolo pubblico e su quanto può interessare in qualunque modo gli spazi e le aree di dominio pubblico;
- c) sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento;
- d) su tutte le questioni di carattere urbanistico e edilizio riguardanti il territorio comunale;
- e) sulle opere funerarie e su monumenti di qualsiasi genere da eseguirsi nel cimitero e sulle piazze pubbliche;
- f) su qualsiasi opera e/o problema urbanistico - edilizio per i quali il Responsabile del procedimento e/o il responsabile del Servizio tecnico giudichi opportuno consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia attesterà il rispetto del presente Regolamento e le disposizioni del PUC, nonché il decoro dei progetti che vengano presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni dal punto di vista compositivo, architettonico e ambientale, specialmente quando sia evidente la mancata accuratezza nello strumento dell'insieme e delle parti.

La Commissione Edilizia, nel rispetto della libertà progettuale del Professionista, porrà attenzione a che ciascun intervento, sia esso architettonico o che comunque comporti variazioni d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui andrà ad essere ubicato, avendo cura di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilità.

Sarà facoltà del Responsabile del procedimento e/o del responsabile del Servizio tecnico richiedere le eventuali modifiche che riterrà opportune affinché siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati. La Commissione Edilizia, qualora lo ritenga opportuno, potrà anch'essa proporre delle modifiche.

La Commissione Edilizia è da ritenersi essenzialmente quale organo consultivo ed il suo parere non costituisce presunzione sulla concessione o autorizzazione, che è riservata esclusivamente al Responsabile del Servizio tecnico; questi, motivando le sue decisioni, può disattendere tale parere.

L'Amministrazione Comunale potrà, con proprio atto, eliminare la commissione edilizia in qualsiasi momento se questo sarà permesso dalle norme vigenti al momento dell'atto. In tal caso la Commissione Edilizia sarà sostituita dal responsabile del procedimento.

Art. 5 Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

a) membri di diritto:

- 1) il Responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale con funzioni di Segretario;
- 2) il Sindaco o un assessore suo delegato con funzioni di Presidente;

b) membri elettivi:

- 1) due consiglieri comunali: uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale, ciascuno nominato dai rispettivi gruppi;
- 2) un tecnico esterno di fiducia del Consiglio Comunale, regolarmente iscritto all'Albo professionale o comunque dipendente di un ufficio tecnico o di altro Ente locale o regionale;
- 3) due cittadini esperti in materia urbanistica ed edilizia suggeriti dai competenti organi professionali o istituti;
- 4) un esperto in materia di tutela paesaggistica e ambientale, secondo i criteri ed in attuazione dell'art. 4 u.c. della Legge 12/08/1998 n. 28.

I membri elettivi durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e obbligatoriamente sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Le funzioni di Segretario potranno venire espletate dal Segretario Comunale o da un suo delegato nonché dal Responsabile del procedimento del Servizio tecnico o da altro responsabile del Servizio, che avrà il compito di redigere su apposito registro e controfirmare i verbali delle adunanze firmati dal Presidente.

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

Art. 6 Durata in carica

I membri della Commissione Edilizia vengono nominati dal Sindaco, durano in carica 3 anni e possono essere riconfermati.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti e i discendenti, gli affini di I° grado, l'adottante e l'adottato.

Si impone l'obbligo di astensione per i componenti interessati ai contenuti dei deliberati quando sussista un rapporto di affinità e/o di parentela sino al IV°.

Art. 7 Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente ordinariamente un volta al mese, se sono presenti pratiche da esaminare, e, straordinariamente, ogniqualvolta questi lo ritenga opportuno.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti la Commissione, oltre al Presidente. Il Segretario non rientra nel conteggio.

I membri che, senza giustificato motivo, non intervengano a tre sedute consecutive decadono dalla carica e dovranno essere sostituiti.

I pareri della Commissione Edilizia saranno espressi a maggioranza di voti; a parità di voti prevarrà quello del Presidente.

I componenti la Commissione non potranno presenziare all'esame od alla discussione di progetti da loro stessi elaborati od in generale di pratiche nelle quali essi si

trovino interessati. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale. Il numero legale non viene meno.

Art. 8 Processi verbali nelle adunanze

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

Il Segretario provvederà inoltre a trascrivere sinteticamente il parere espresso dalla Commissione Edilizia.

CAPO III TITOLI ABILITATIVI

Art. 9 Opere soggette a concessione edilizia

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a concessione da parte del Responsabile del Servizio tecnico, che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a concessione :

- 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 aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

La Regione Sardegna potrà stabilire con propria legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a concessione o ad autorizzazione.

La Regione Sardegna potrà altresì individuare con propria legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/2001 e smi.

Art. 10 Caratteristiche della concessione edilizia

La concessione edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione edilizia è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è onerosa.

Il rilascio della concessione edilizia non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 11 Presupposti per il rilascio della concessione edilizia

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

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di concessione edilizia 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.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 12 Competenza al rilascio della concessione edilizia

La concessione edilizia è rilasciata dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Nel caso in cui, trascorsi 75 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione di documenti aggiuntivi richiesti, il Responsabile non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli EE.LL.F.U., per l'intervento sostitutivo.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli EE.LL.F.U invita il Responsabile a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli EE.LL.F.U procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la commissione edilizia.

Art. 13 Concessione in deroga agli strumenti urbanistici

La concessione in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle

norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al D.A.U. 2266/83.

Art. 14 Efficacia temporale e decadenza della concessione

Nella concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuova concessione per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

La concessione decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 15 Mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a concessione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguardi edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, o che siano in contrasto con quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con autorizzazione del Responsabile del Servizio tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili quei mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione di un importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Nei casi non previsti nei precedenti capoversi, i mutamenti di destinazione d'uso possono venire effettuati tramite l'invio al Responsabile del Servizio tecnico di una relazione predisposta ai sensi dell'articolo 18 del presente Regolamento.

Art. 16 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio Tecnico Comunale:

- 1)- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- 2)- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- 3)- Muri di cinta e cancellate
- 4)- Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria
- 5)- Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile
- 6)- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edificio o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
- 7)- Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia
- 8)- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
- 9)- Le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi finalizzati ad attività edilizia
- 10)- Le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi
- 11)- Le opere oggettivamente precarie e temporanee
- 12)- I percolati e i grigliati
- 13)- Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto
- 14)- L'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal consiglio comunale.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Art. 17 Denuncia di inizio attività

E' data facoltà di attivare gli interventi di cui all'art. precedente ad esclusione degli interventi di cui ai numeri (9), (13) e (14), anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni previste dalle norme statali vigenti, fatto salvo quanto stabilito dai commi seguenti:

L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma precedente, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'art. 14 della L.R. 23/85

La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo

Art. 18 Disciplina della denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico, o al Comune, la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico, o al Comune, la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico o al comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 19 Opere non soggette a concessione né ad autorizzazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione edilizia, sempre che non debbano essere eseguite in immobili dichiarati a norma di legge di interesse storico, le opere di:

- manutenzione ordinaria;
- adattamento ed arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- apposizione di tende a servizio di edifici esistenti;
- quelle occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzarsi legittimamente;
- spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- le opere interne.

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

Nei casi su esposti, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare all'ufficio tecnico una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni anzidette.

Art. 20 Attività edilizia libera

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, fatto salvo il caso in cui rientrino ovvero siano finalizzate alla ricerca mineraria ed all'attività di cava, in tal caso necessitano dell'apposita deliberazione del consiglio comunale ai termini dell'art. 8 della L.R. 15/02.

Art. 21 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Responsabile del Servizio tecnico, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare pericoli o danni imminenti.

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

Art. 22 Concessioni o autorizzazioni per edifici speciali

Gli edifici non destinati alla residenza devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana ed a quelli di ogni altro regolamento dello Stato e del Comune, nonché alle norme vigenti in materia di sicurezza contro gli incendi e di salvaguardia per la pubblica incolumità.

A tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

Qualora gli edifici sorgano in zone soggette a vincoli, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo.

Art. 23 Concessione per apertura di cave e miniere

La concessione per l'apertura di nuove cave e miniere e la riattivazione di quelle inattive deve essere condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico che garantisca la salvaguardia, anche sotto il profilo paesaggistico, delle risorse naturali.

La concessione per i lavori di cui al precedente comma è onerosa ed i contributi sono determinati in base al DPR 380/2001 e smi.

In ogni caso l'intera procedura dovrà sottostare alle norme contenute nella L.R. n. 30 del 07.06.1989 e smi.

Art. 24 Concessione per impianti pararicettivi e stagionali

L'installazione di campeggi, ostelli per la gioventù, parcheggi per roulotte, nonché le opere destinate alle attività di supporto delle iniziative turistiche quali club non residenziali, immobili e vani destinati alle attività ricreative e di spettacolo, locali da ballo aperti al pubblico e simili, è consentita, solo nelle aree destinate a tale scopo dal piano urbanistico vigente previo rilascio di speciali concessioni. Le zone in cui possono sorgere simili impianti sono, oltre che le zone interne al perimetro urbano, le zone turistico-ricettive.

Art. 25 Domande di concessione

Le domande di concessione per l'esecuzione delle opere e attività di cui all'art. 9 o per varianti ai progetti già approvati devono essere redatte in bollo e recare la firma del proprietario o di un suo rappresentante autorizzato e del progettista. Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Responsabile del Servizio tecnico, sono tenuti ad indicare:

- Nome e cognome
- Titolo
- Data e luogo di nascita
- Indirizzo di residenza e di comunicazione degli atti
- Codice fiscale
- Dichiarazione di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della L. 675/'96, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento e le leggi vigenti;
- l'impegno a comunicare preventivamente al ritiro della concessione il nome del Direttore dei Lavori e quello del costruttore prima dell'inizio dei lavori;
- La dichiarazione da parte del Progettista sul rispetto delle norme, dei regolamenti e delle norme igienico-sanitarie nella redazione del progetto;

Le sostituzioni del Direttore dei Lavori e/o del costruttore dovranno essere tempestivamente comunicate al Responsabile del Servizio tecnico (entro 8 giorni dall'avvenuta sostituzione), pena la decadenza della concessione.

Art. 26 Documenti a corredo della domanda di concessione

A corredo della domanda di concessione dovranno essere presentati di norma i seguenti elaborati in triplice copia:

- stralcio del piano urbanistico comunale da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;

- planimetria catastale con la precisa individuazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto al contorno dell'area di intervento per un raggio di almeno 50 m.;
- planimetria almeno in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, l'indicazione delle distanze dai confini e dagli edifici, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e degli accessi pedonali e carrabili; delle superfici a parcheggi privati dovrà venire data adeguata dimostrazione sia grafica che analitica;
- piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 completamente quotati, dai quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti nonché l'indicazione della destinazione d'uso dei vani;
- prospetto e sezione in scala non inferiore a 1:50 delle parti degli edifici prospicienti gli spazi pubblici, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- prospetti e sezioni delle eventuali recinzioni su spazi pubblici, in scala non inferiore a 1:50;
- schema degli impianti esterni e degli allacciamenti con relativi particolari costruttivi in scala 1:100;
- pianta arredata dei piani abitabili in scala 1:100;
- pianta dalla quale risulti il calcolo delle superfici utili e nette non residenziali, in scala 1:100;
- relazione tecnica nella quale devono essere compresi: la descrizione dell'opera, uno studio di compatibilità agro-ambientale, il tipo di struttura adottato, i materiali ed i colori da impiegarsi nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e reflue, il calcolo analitico delle superfici e dei volumi;
- relazione tecnica con relativa dimostrazione grafica dell'adattabilità o accessibilità in funzione dell'abbattimento delle barriere architettoniche (art. 11 del DM 236/89);
- documentazione fotografica nei casi di sopraelevazioni, ristrutturazioni, ampliamenti, lotti interclusi.

I disegni e gli allegati dovranno essere presentati opportunamente piegati e ridotti alle dimensioni UNI A4.

Nei progetti di ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda, oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente, nel quale dovranno essere evidenziate le parti da demolire (di norma in giallo) e quelle di nuova realizzazione (di norma in rosso).

Art. 27 Documenti a corredo della domanda di autorizzazione

Chiunque intenda richiedere un'autorizzazione deve presentare allo sportello unico o al Comune domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

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

- l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- l'elezione del domicilio del comune da parte del richiedente;

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) Planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, etc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, etc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

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

Art. 28 Procedimento per il rilascio della concessione

La domanda per il rilascio della concessione, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico o al Comune, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del testo unico DPR 380/2001 e smi, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico, o il Comune, comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3 del DPR 380/2001 e smi, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio della concessione sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente.

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

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico, o il comune, provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi della concessione sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

I termini anzidetti sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di concessione si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio della concessione in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Art. 29 Esame dei progetti e rilascio della concessione

Nel caso in cui, trascorsi i termini di cui sopra, il Responsabile del Servizio tecnico non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato potrà procedere secondo i tempi e le procedure previsti dalla L.R. 22.12.89 n. 45.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda di concessione deve essere fondato su motivazioni di carattere urbanistico-edilizio o sul mancato rispetto del presente regolamento e delle leggi vigenti.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio, qualora in contrasto con le disposizioni di legge o del presente regolamento.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati, ove richiesti, i versamenti degli oneri ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

Contestualmente al rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile del Servizio tecnico.

In caso di diniego verrà comunque restituita una copia del progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti, sotto la propria responsabilità e fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 30 Varianti ai progetti approvati

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

Art. 31 Opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e a struttura metallica

Si applica quanto previsto dall'art. 64 e seguenti del DPR 380/2001 e smi.

Art. 32 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

Si applica quanto previsto dall'art. 77 e seguenti del DPR 380/2001 e smi.

Art. 33 Norme per il contenimento del consumo di energia degli edifici

Si applica quanto previsto dall'art. 122 e seguenti del DPR 380/2001 e smi.

Art. 34 Contributo per il rilascio della concessione

Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3 del DPR 380/2001 e smi, il rilascio del concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

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.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione Sardegna e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale anche a confermare quanto già esistente

Ogni cinque anni i comuni provvedono 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.

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.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria 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.

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.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. 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 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d del DPR 380/2001 e smi), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

Art. 35 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/2001 e smi

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.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) 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.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 36 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e smi, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e smi, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del DPR 380/2001 e smi, 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. 37 Lottizzazioni

Chi intenda utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C, G, F, deve presentare un piano di lottizzazione corredato di tutti gli elaborati sotto specificati. Qualora uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee citate dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano di lottizzazione nei modi previsti dal vigente P.U.C. a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi, il piano si attuerà per comparti ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti. L'autorizzazione comunale al rilascio della concessione è

subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

- la concessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di lottizzazione;
- la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con delibera consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio della concessione nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o da loro procuratori speciali deve essere presentata al Responsabile del Servizio Tecnico con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio e con il titolo di proprietà delle aree stesse.

È fatta salva la possibilità di cui all'art. 13 comma 2 della L.R. 28/04/1978 n. 30.

Il progetto, che dovrà essere redatto da tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, dell'altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno, delle alberature, dei manufatti, di impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- mappa della zona in scala non inferiore a 1:4000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento in scala non inferiore a 1:1000 indicante:
 - a) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni e delimitazione dei lotti e simili;
 - b) la delimitazione delle aree destinate ai servizi e al verde pubblico;
 - c) la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - d) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra di loro, in scala non inferiore a 1:500;
- almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala non inferiore a 1:500;
- planimetria generale in scala non inferiore a 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) prevista a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

- b) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
- c) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna ed alle coperture;
- d) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dai confini stradali e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti dai particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, delle recinzioni, delle illuminazioni, delle sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

La concessione è rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

Il Responsabile del Servizio Tecnico ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse; è assegnato un termine di 120 giorni per la presentazione del progetto e lo schema della convenzione. Qualora essi non aderiscano, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio. Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno apportare, è notificato ai proprietari delle aree. Questi sono invitati ad esprimersi a riguardo entro 30 giorni, dichiarandone l'accettazione o proponendo delle modifiche. In tale eventualità, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree per l'ordinata attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 38 Convenzione delle lottizzazioni

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla osta prescritti dall'art. 28 della L.U.I., è subordinata alla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume i seguenti impegni:

- cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) contro l'eventuale iscrizione delle aree stradali negli elenchi comunali;
- cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti dalle lottizzazioni, nonché le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai servizi pubblici;
- assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, nonché le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota verrà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- eseguire ed ultimare le opere di cui al presente paragrafo entro un termine prestabilito, comunque non superiore ai dieci anni;
- fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Al fine di eventuali conguagli che si rendessero necessari per successive varianti o rielaborazioni della lottizzazione tra il Comune ed i lottizzanti, si assumeranno convenzionalmente valori unitari che saranno precisati nella convenzione stessa, sia per le

opere di urbanizzazione primaria che per quelle di urbanizzazione secondaria, in essa comprendendosi ogni onere attribuito alla proprietà

Art. 39 Obblighi del proponente

Il proprietario, in sostituzione dell'obbligo di eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria, può versare alla Cassa Comunale l'importo delle opere di urbanizzazione determinato in base al valore unitario convenuto; nel quale caso le opere verranno eseguite dal Comune.

Le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abitabilità.

Art. 40 Obblighi del Comune

Il Comune potrà provvedere, impegnandosi nella convenzione:

- a dotare l'insediamento in formazione di adeguate attrezzature pubbliche, in rapporto allo sviluppo dell'edificazione ed all'importanza demografica dell'insediamento stesso;
- a mantenere all'uso pubblico le strade e la rete dei servizi secondo i normali criteri e le normali esigenze;
- a gestire amministrativamente e tecnicamente i servizi realizzati.

CAPO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 41 Inizio dei lavori

Per le nuove costruzioni, il concessionario dovrà attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, entro 15 giorni dalla richiesta gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice esemplare e firmato dalle parti.

Il concessionario è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario stesso, dal direttore dei lavori e dal costruttore, entro gli 8 giorni successivi alla data dell'effettivo inizio degli stessi.

Art. 42 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio od a quelle indicate nella concessione, nonché ai disegni di progetto in base ai quali è stata rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Responsabile del procedimento personalmente o a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tale scopo, la concessione ed i disegni allegati, o una loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non risulti ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori che si preveda prolungata, il concessionario dovrà darne comunicazione scritta entro le 48 ore successive all'interruzione al Responsabile del procedimento il quale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro. Di ciò darà comunicazione scritta all'interessato, a cura e spese del quale tali provvedimenti saranno attuati.

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

Art. 43 Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il concessionario dovrà presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 del DPR 380/2001 e smi, è tenuto a presentare allo sportello unico, o al Comune, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, 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.

Lo sportello unico, o il comune, comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

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

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 e smi;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380/2001 e smi, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001 e smi;
- c) la documentazione a corredo della domanda;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del DPR 380/2001 e smi.

Il certificato di abitabilità o 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.

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di

documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 44 Opere eseguite in totale difformità dalla concessione edilizia

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Art. 45 Variazioni essenziali

Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato si intendono quelle che si realizzano quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
- aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.

Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

Gli interventi precedenti, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del DPR 380/2001 e smi. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 46 Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di concessione o in totale difformità da essa

Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lett. d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal Responsabile del Servizio Tecnico con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico comunale il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Responsabile del Servizio Tecnico irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

L'accertamento del valore di cui al precedente capoverso è effettuato secondo le disposizioni previste dalla normativa vigente.

È comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Quando le opere vengano eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il Responsabile del Servizio Tecnico, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del

responsabile dell'abuso, indicando i criteri e le modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria secondo la normativa vigente.

Qualora l'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, il Responsabile del Servizio Tecnico provvede direttamente.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al D.A.U. 2266/83, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

Art. 47 Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione

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

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

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla L. 27/7/78 n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli ordini professionali.

La relazione di accertamento del valore è trasmessa all'ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.

Qualora l'ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.

Art. 48 Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici

Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Responsabile del Servizio Tecnico, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

Art. 49 Accertamento di conformità

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 6 secondo comma e 7 primo comma della L. R. 23/85.

La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla Normativa vigente, in misura doppia.

Art. 50 Opere eseguite senza autorizzazione

L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 258,23.

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da € 154,94 a € 516,46, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da € 516,46 a € 10329,14.

Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempre che le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi precedenti.

Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

L'accertamento del valore è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della LR 23/85.

Art. 51 Annullamento della concessione

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente costruite, accerato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della LR 23/85.

Art. 52 Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune, previa diffida alla demolizione.

La diffida di cui al capoverso precedente è disposta dal Responsabile del Servizio Tecnico con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione d'uso originaria, da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data dell'ordinanza.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del concessionario di un'opera abusivamente iniziata per la quale sia stata disposta ordinanza di sospensione, ne può disporre d'ufficio la demolizione ed il ripristino dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso.

In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo capoverso e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime saranno di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio comunale.

Sono altresì di diritto contestualmente acquisite al patrimonio del Comune le eventuali aree, di proprietà degli stessi titolari, adiacenti l'area abusivamente edificata, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime, che garantisca attorno alla costruzione oggetto d'abuso una fascia di larghezza pari alla metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiori a metri 5.

Qualora la porzione residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal concessionario, su sua richiesta potrà essere acquisita in tutto o in parte al patrimonio comunale, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione di demolizione nei termini indicati nei precedenti capoversi costituisce titolo per l'immissione in possesso al patrimonio del Comune degli immobili interessati e la trascrizione nei registri immobiliari.

Il Responsabile del Servizio Tecnico accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione in possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune con la contestuale redazione, da parte dei tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui al terzo e quarto comma dell'art. 3 della legge 3 gennaio 1978 n.1.

Il Responsabile del Servizio Tecnico dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali formalità.

Il Responsabile del Servizio Tecnico richiede quindi all'Ufficio Tecnico Erariale le conseguenti vulture catastali.

Il Consiglio Comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

Ove non ricorrano le condizioni di cui al capoverso precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai capoversi precedenti del presente articolo entro i novanta giorni dalla data dell'ordinanza, l'Assessore regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di

diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservazione del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio comune.

Art. 53 Lavori senza concessione - Lavori difformi

Il Responsabile del Servizio Tecnico o altro pubblico ufficiale, qualora venga a conoscenza di uno dei reati contemplati dal DPR 380/2001 e s.m.i., ha l'obbligo di darne denuncia all'Autorità Giudiziaria.

In caso di omissione di tale denuncia e di voluto ritardo nell'inoltro della stessa, incorre nel reato di cui all'art. 361 del Codice Penale.

Una volta venuto a conoscenza dei fatti e ogniqualvolta venga constatata l'inosservanza di leggi, di regolamenti, di prescrizioni di strumenti urbanistici e dei loro programmi di attuazione, il Responsabile del Servizio Tecnico dovrà porre in atto le procedure previste dalla L.R. n. 23 del 11/10/1985.

Art. 54 Sanzioni amministrative

Si applica quanto previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. 23/85 e s.m.i.

Nel caso di parziali difformità si applicano le disposizioni e le procedure previste dalla L.R. n. 23 del 11.10.1985.

Restano salve le sanzioni penali da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Contro l'ordinanza del Responsabile del Servizio Tecnico può essere presentato ricorso al T.A.R.

Art. 55 Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso

Qualora venga attuato un mutamento della destinazione d'uso in immobili per i quali, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 11, ciò non sia consentito, il Responsabile del Servizio Tecnico, quando non venga rispettata la diffida a ripristinare entro 90 giorni la destinazione d'uso originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso sia consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto ai sensi del terzo capoverso del precedente art. 10, l'applicazione di una pena pecuniaria che nel caso di autorizzazione onerosa corrisponderà al medesimo contributo e non potrà comunque essere inferiore a € 258,23.

Art. 56 Lottizzazioni abusive

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando venga dato inizio ad opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche (la dimensione in relazione

alla natura del terreno od alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione) ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune ed è rilasciato nel termine di giorni 20 dalla data di richiesta.

Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 del DPR 380/2001 e s.m.i., ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 57 Sanzioni per le lottizzazioni abusive

Qualora il Responsabile del Servizio Tecnico accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificarsi ai proprietari delle aree.

Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al capoverso precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del Comune, con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.

Il Responsabile del Servizio Tecnico rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

Per il procedimento di cui al primo capoverso si applicano le norme contenute nel precedente art. 42.

Ove richiesto, il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata, quando esso riguardi aree situate in zona C, D, F o G, deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

Art. 58 Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività.

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 59 Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia

Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani;
- Forze di Polizia;
- Agenti di Vigilanza ambientale.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui all'art. 21 della L.R. 23/85, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio,

all'Intendenza di finanza, al Comando dei Vigili Urbani, al Segretario Comunale e all'Assessorato regionale agli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori oltre alla descrizione dell'abuso e all'eventuale documentazione fotografica.

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

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

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottarsi e notificarsi entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori possono venire affidati anche a trattativa privata. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile del Servizio Tecnico ne dà notizia all'Assessore regionale agli enti locali, finanze ed urbanistica il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'Albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'Albo per un anno ai sensi dell'art. 10 della L.R. 27/04/1984 n. 13.

Art. 60 Ritardato od omesso versamento del contributo

Il mancato versamento nei termini di legge del contributo di concessione comporta, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/85 e s.m.i., i seguenti aumenti:

- 1)- Versamento dopo i 120 giorni dal rilascio del permesso a costruire, aumento del 20%
- 2)- Versamento dopo i successivi 60 giorni dal termine del periodo di cui al punto precedente, aumento del 50%
- 3)- Versamento dopo i successivi 60 giorni dal termine del periodo di cui al punto precedente, aumento del 100%
- 4)- Decorso inutilmente il termine di cui all'ultimo punto, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma del comma 4 dello stesso art. 19 della L.R. 23/85 e s.m.i.

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

Art. 61 Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligatorietà della denuncia alle autorità competenti di qualunque scoperta di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore dei lavori ed il costruttore sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio Tecnico quei ritrovamenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso di qualsiasi genere di lavori.

La disposizione di cui al capoverso precedente si applica anche nel caso del rinvenimento di resti umani.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono tenuti ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile del Servizio Tecnico ritenga opportuno adottare in relazione a tali rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni da parte delle competenti autorità.

CAPO V DISCIPLINA URBANISTICA

Criteri per la determinazione di indici e parametri

Art. 62 Indici, parametri e destinazioni di zona

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dagli articoli seguenti e dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Art. 63 Definizione degli indici e dei parametri

- 1) **Indice di fabbricabilità territoriale:** rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.), e la superficie complessiva della zona impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici destinate alla viabilità e la sosta pubblica, al verde pubblico ed ai servizi sociali.
- 2) **Attrezzature e servizi:** comprendono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica ed in generale tutte le superfici di uso pubblico ad esclusione della pubblica viabilità prevista dall'intervento urbanistico.
- 3) **Destinazione d'uso:** lo strumento urbanistico definisce per ogni zona una o più destinazioni d'uso specifiche corredate di relative norme tecniche di attuazione. Nelle singole zone non sono consentite altre destinazioni che quelle previste dallo strumento urbanistico.
- 4) **Indice di fabbricabilità fondiaria:** rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria, dei soli lotti edificabili, al netto delle superfici da destinarsi alla viabilità pubblica dell'insediamento ed alle attrezzature ed i servizi di cui al punto primo del presente articolo.
- 5) **Area edificabile:** porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia. Si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:
 - le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico edilizio, siano sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
 - le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto che si intendono mantenere;
 - le porzioni la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto prossimo della medesima proprietà o ceduta per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di proprietà diversa;
 - gli spazi pubblici finitimi esistenti.Si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di proprietà diversa, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in

superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile esclusivamente tramite autorizzazione comunale. Appare evidente come tale cessione risulti ammissibile solamente a favore di quei lotti per i quali sussista un'edificabilità residua, nei quali cioè non si sia edificato sino al limite massimo consentito dagli indici edilizi. Nel caso di un lotto confinante con cortile comune ad altri lotti, può essere considerata area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, in base alle risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, si presumerà che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

- 6) **Superficie minima del lotto:** superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto, nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona. Tale superficie minima potrà essere derogata a richiesta di parte e previo parere del Consiglio Comunale
- 7) **Indice di copertura:** rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, ad esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino ad un massimo di m 1.20 di sporgenza.
- 8) **Altezza dei fabbricati:** l'altezza massima dei fabbricati non dovrà di norma superare la misura di m 7.50; l'altezza minima non potrà in ogni caso essere inferiore a m 3.50.
- 9) **Computo delle altezze e dei volumi:** si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 del D. Ass. EE.LL.F.U. 2266/U. È consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistano, i volumi tecnici ed il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2.50, qualora la costruzione sorga su *pilotis*; in questo caso il piano terreno, che resterà dunque aperto, dovrà essere adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% della sua superficie. Tale detrazione sarà comunque possibile solo nel caso in cui la tipologia a *pilotis* risulti prevista da un piano attuativo. Per tutti gli edifici su *pilotis*, è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di m 2.50, senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici. Per gli edifici con angolo compreso fra strade di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m 12. Quando però la strada secondaria abbia larghezza inferiore a m 8.00, il fronte dell'edificio verrà arretrato tanto da consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi. In questa eventualità, cura particolare dovrà venire posta nella composizione architettonica dei prospetti dell'edificio e nella formulazione di una soluzione d'angolo architettonicamente qualificata e coerente con le scelte compositive effettuate per i prospetti. Nei locali sottotetto non saranno computati i volumi relativi alle superfici aventi altezza interna (da estradosso del sottotetto ad intradosso del tetto) inferiore a m 2.40, purché la stessa altezza, al perimetro di gronda, non superi m 0.50. Per ulteriori delucidazioni si rimanda all'allegata tabella esplicativa *Norme sul computo dei volumi*.
- 10) **Numero dei piani:** si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano sottotetto ed il seminterrato se abitabili.
- 11) **Distacco fra gli edifici:** distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. È stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici, sebbene rimanga comunque fissato un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.
- 12) **Distacco dai confini:** distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, sebbene rimanga comunque fissato un minimo assoluto.

- 13) **Accessori**: locali generalmente ad un solo piano adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.
- 14) **Lunghezza massima dei prospetti**: la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 15) **Cortili chiusi**: si intendono le aree scoperte circoscritte da edifici. Vengono classificate come segue:
- ampio cortile: spazio 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 m 2.50;
 - patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime davanti ad ogni parete non inferiori a m 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00.
 - cortile: spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a m 8.00 e la superficie pari a 1/6 di quella delle pareti che la circondano.
 - chiostrina: spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m 2.00. Su di essa possono affacciarsi esclusivamente bagni, servizi e disimpegni.
- 16) **Indice di piantumazione**: indica il numero di piante d'alto fusto prescritto nelle singole zone per ogni ettaro o per ogni lotto edificabile.
- 17) **Larghezza stradale**: somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

CAPO VI DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 64 Normativa tecnica per l'edilizia

Dovranno essere rispettate le disposizioni generali e particolari previste dalla Parte II del DPR 380/2001 e smi

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 65 Campionatura

È facoltà dell'Amministrazione richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale e paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti da impiegarsi. È in ogni caso obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione.

Art. 66 Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici pubblici e privati e le eventuali aree a loro servizio devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

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

È vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere sulle pareti esterne, come sopra definite, a meno che il progetto non preveda una loro caratterizzazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con precisa valenza architettonica.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, al fine del decoro e dell'estetica dell'ambiente.

Il proprietario ha altresì l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni non appena se ne presenti la necessità.

Quando i fronti di un fabbricato siano indecorosi, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente capoverso entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori vengono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Il Responsabile del Servizio tecnico potrà richiedere, a suo giudizio insindacabile ed esclusivo, elaborati grafici di dettaglio al fine di illustrare, anche alla commissione edilizia, quanto proposto dal richiedente. La Commissione edilizia, nel verbale di approvazione potrà inserire la dicitura: "Il presente particolare viene proposto per regolamentare tali lavorazioni".

In tal caso il responsabile del Servizio Tecnico dovrà predisporre apposito atto da presentare al Consiglio Comunale che dovrà, nel termine di 60 giorni dalla proposta, esaminare ed eventualmente approvare tale particolare costruttivo che diverrà, una volta determinata l'esecutività dell'atto Consigliare, parte integrante del regolamento edilizio e sarà applicato nel centro abitato o nella sola zona proposta.

La Commissione edilizia può proporre anche integrazioni al regolamento secondo le esigenze costruttive della Comunità. La procedura applicata sarà la stessa del comma precedente.

Art. 67 Aggetti e sporgenze

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

- aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2.20 dal piano del marciapiede, aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, persiane ed ante in genere che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.10 dal piano stradale qualora la strada sia fornita di marciapiede, ed a m 2.50 quando la strada ne sia priva.

I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche o private sono ammessi soltanto quando dette strade pubbliche abbiano una larghezza non inferiore a m 8.00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non potrà realizzarsi ad altezza inferiore a m 3.50 dal piano del marciapiede, od a m 4.50 dal piano stradale quando non esista marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze sono da misurarsi in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche o private non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di 1.20 m.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore a m 3.00 dal confine laterale più vicino; la loro misurazione frontale non deve superare 1/3 della lunghezza della facciata.

L'eventuale superficie eccedente i limiti suddetti per la superficie dei balconi è conteggiata come superficie coperta.

Art. 68 Arredo urbano, numeri civici e targhe

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione delle dimensioni, dei materiali e dei colori da impiegarsi nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nel contesto architettonico o paesistico in cui andrà ad inserirsi.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, risulti in contrasto con il contesto architettonico in cui è da apporsi, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici od il diritto di veduta dei vicini.

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

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

Ove questi risultino inottemperanti, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, delle comunicazioni del Sindaco e di quelle comunque interessanti il Servizio Elettorale.

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

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

I proprietari sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la porzione della parete destinata allo scopo.

Per gli edifici in cui sia installata o debba installarsi più di un'unica antenna radio, televisiva e/o satellitare, è obbligatorio l'impiego di un'unica antenna centralizzata da collocarsi sulla copertura.

È tassativamente vietata l'apposizione di unità esterne di impianti di climatizzazione e/o di antenne di qualunque genere a vista sui prospetti esterni degli edifici.

Il rilascio della concessione delle opere di cui ai capoversi precedenti in zone demaniali o soggette a vincoli particolari sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno ai vicini, il Responsabile del Servizio Tecnico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterrà caso per caso opportune, l'apposizione su porte, finestre e vetrine di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2.20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia, che scendano al di sotto di m 2.20 dal marciapiede, salvo casi particolari in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia alla libertà di transito e visuale né al decoro.

Le tende e le loro appendici verticali e orizzontali devono essere studiate nella foggia e nei materiali in modo da non risultare in contrasto con il contesto architettonico su cui sono apposte e da non turbare l'estetica e il decoro dell'ambiente in cui si inseriscono.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati (frammenti antichi o semplicemente vecchi, stemmi, mostre, graffiti ed in generale qualunque opera sia strutturale che prettamente decorativa di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico-artistico), non potrà essere asportato, spostato, celato o comunque in alcun modo modificato senza la preventiva approvazione del Comune e, nei casi di competenza, della Soprintendenza ai B.A.A.A.S.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà prescrivere che gli oggetti sopra menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati in adeguata sede o conservati in raccolte aperte al pubblico, ovvero che ne vengano effettuati tutti i rilievi od i calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO VII NORME IGIENICHE

Art. 69 Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni agli edifici, definiti nel presente Regolamento come ampio cortile e patio, possono affacciare ambienti a qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono sorgere costruzioni di un piano fuori terra per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come cortile possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Nei cortili non sono consentite costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa nei cortili è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria.

Non è consentita la recinzione di zone di cortile se non con muri completamente traforati o traslucidi e per un'altezza massima pari a quella del piano terreno.

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni e locali igienici. Nelle chiostrine non possono esservi né sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

In tutti gli spazi interni salvo che nelle chiostrine sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 70 Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi.

In ogni caso, deve essere prevista una efficace protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 71 Convogliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta della concessione o/a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la rete fognaria non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione o difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere positivo dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 72 Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 100, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Nel caso di casa unifamiliare la larghezza minima utile della rampa sarà pari a cm 85.

Art. 73 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei VV.FF. è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o agibilità ogni qualvolta un edificio alloggi impianti ad uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento quanto quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, le cucine, i focolai ed i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di m 10.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

Art. 74 Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini od autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno rispettarsi le norme specifiche vigenti in materia.

È tuttavia consentito l'utilizzo dei piani interrati come balere, discoteche o attività similari, purché l'altezza utile sia pari ad almeno m 3.00 ed i locali rispettino le norme in materia di sicurezza e di igiene. È comunque prescritto il nulla osta da parte dei VV.FF.

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

Qualora il deflusso delle acque di scarico dei fabbricati avvenga a quota superiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

Art. 75 Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., a condizione che vengano rispettate le norme relative ai piani abitativi. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è comunque subordinata al parere da parte dell'Ufficiale Sanitario che ne attesti la salubrità ed al fatto che tali piani seminterrati non costituiscano unità abitativa a sé stante.

Per il deflusso delle acque di scarico valgono le norme di cui all'articolo precedente.

Art. 76 Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati di almeno cm 17 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata. Le pavimentazioni dovranno essere isolate con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario.

I piani terreni adibiti ad autorimesse di uso pubblico, laboratori, officine, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza interna utile netta non inferiore a m 3.50.

I negozi ed i laboratori artigiani non molesti né nocivi, salvo prescrizioni di norme specifiche, possono avere un'altezza interna utile netta minima pari a m 3.00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse ad uso privato o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta minima pari a m 2.30.

I piani adibiti ad abitazione devono avere, quando sotto non è presente uno scantinato, un vespaio di spessore minimo pari a cm 50 oltre ad un massetto di minimo cm 8 più il pavimento.

I muri dovranno avere la barriera contro l'umidità ascendente

Art. 77 Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici se l'altezza media interna utile è non inferiore a m 2.70 e l'altezza minima a m 2.20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Nel centro storico, in presenza di P.P., l'altezza media potrà essere ridotta a m 2.40 e quella minima a m 2.00.

L'altezza media interna utile di m 2,70 è quella risultante dalla somma di tutte le altezze presenti nel piano divisa per il numero di altezze prese in considerazione. Dovranno essere prese in considerazione tutti i cambi di altezza del solaio e/o del controssofitto presi in esame.

Art. 78 Norme comuni a tutti i piani abitabili:

- a) **Altezza interna:** l'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione ed uffici non può essere inferiore a m 2.70; per i locali destinati a servizi igienici e a disimpegni essa può essere ridotta fino ad un minimo di m 2.10 in quanto comune montano.
- b) **Superficie utile:** la superficie minima degli alloggi deve assicurare per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a mq 14.00 per i primi quattro abitanti ed a mq 10.00 per ciascuno dei successivi.
Le stanze da letto singole dovranno avere una superficie minima pari a mq 9.00; quelle doppie o matrimoniali pari a mq 14.00.

Ogni alloggio deve essere dotato di stanza di soggiorno di superficie pari ad almeno mq 14.00.

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

L'alloggio monostanza, nell'accezione comune definito monocale, avrà una superficie minima comprensiva di servizi pari a mq 28.00 qualora destinato ad un solo abitante, pari a mq 38.00 se abitato da due persone.

- c) **Illuminazione e ventilazione naturale:** tutti gli ambienti, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala devono fruire di luce naturale diretta.

I disimpegni, i corridoi, le scale ed i ripostigli possono essere privi di finestre sull'esterno soltanto quando risultino garantite le condizioni di sicurezza ed igiene e sia al contempo assicurata una idonea ventilazione, diretta per le scale, diretta od indiretta per i disimpegni, i corridoi ed i ripostigli.

In tutti i vani abitabili la superficie finestrata non dovrà essere inferiore ad 1/8 di quella del pavimento. Ulteriori specificazioni a riguardo sono contenute nelle *Norme di Attuazione* del presente Piano.

- d) **Ventilazione meccanica:** quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano ai servizi di fruire di ventilazione naturale, si dovrà fare ricorso alla ventilazione meccanica centralizzata attraverso l'immissione di aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

Deve in ogni caso essere assicurata l'aspirazione dei fumi, dei vapori e delle esalazioni dai punti di produzione, siano questi cucine, gabinetti, ecc., prima della loro diffusione.

Il punto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve con esso ampiamente comunicare ed essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli (cappa aspirante o filtrante).

I bagni sprovvisti di aperture all'esterno per il ricambio dell'aria devono venire dotate di impianto di ventilazione forzata teso ad assicurare un ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente. In questi casi è vietata l'installazione di apparecchiature a fiamma libera; l'impianto idrico deve essere collegato a depositi d'acqua che diano la garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

- e) **Servizi igienici:** per ciascun alloggio, almeno un bagno dovrà essere dotato di vaso a cacciata, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno.

L'accesso diretto al bagno da locali abitabili è consentito a condizione che esso avvenga su un antistante antibagno. In questa eventualità il lavabo potrà trovare posto anche nell'antibagno.

- f) **Superamento delle barriere architettoniche:** al fine di consentire il superamento di quegli impedimenti fisici comunemente definiti barriere architettoniche che siano di ostacolo alla vita di relazione od anche più semplicemente alla fruizione degli spazi degli edifici sia pubblici che privati, deve essere osservata a riguardo la normativa stabilita dal D.M. 14/06/89 n. 236.

Art. 79 Fabbricati in zone rurali

I fabbricati in zone rurali debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, oltre quelle norme contenute nelle leggi speciali vigenti relative agli accessori per il ricovero di animali, ai fienili, ai pozzi, alle concimaie, le fosse settiche od agli impianti di depurazione.

I pozzi devono in ogni caso essere scavati a monte delle abitazioni e le fosse settiche posizionate a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali. Qualora la posizione della falde freatiche non consentano tale disposizione, è comunque prescritto che le fosse settiche, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano posti a valle dei pozzi, al fine di evitare possibili inquinamenti.

La distanza minima dei fabbricati accessori o delle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili da quelle dell'abitazione rurale è fissata in m 8.00.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità può essere subordinata all'esecuzione di quelle migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza che vengano ritenute opportune dall'Ufficiale Sanitario o dai VV.FF.

Al di fuori del perimetro del centro abitato devono osservarsi per l'edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, in ossequio al Codice della strada e relative norme di attuazione.

Al di fuori del perimetro del centro abitato è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo le strade a distanza inferiore alla metà della larghezza della strada stessa misurata dal ciglio, con un minimo di m 5.00.

Art. 80 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate ai fabbricati esistenti quelle migliorie che risultino indispensabili a giudizio dell'Amministrazione comunale. Essa può dichiarare inagibili, ai sensi delle vigenti leggi, le unità abitative che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile. Dovranno pertanto essere eliminati i locali igienici a piano terreno esterni alle abitazioni quando ne siano presenti degli altri all'interno. Dovranno in ogni caso venire eliminati quelli pensili o posizionati su balconi, terrazze o loggiati.

CAPO VIII NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 81 Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici

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

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di concessione, nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

Il tipo di recinzione da adottarsi deve essere adeguato al contesto sia nella forma che nei materiali e l'aspetto.

Art. 82 Depositi su aree scoperte

Sono ammessi soltanto nei limiti delle norme vigenti e per periodi non superiori a giorni dieci e/o, nel solo caso dei materiali, per il periodo necessario per l'esecuzione dei lavori.

L'autorizzazione specificherà quali opere dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, la sicurezza e il decoro pubblici.

Nell'eventualità che i depositi vengano eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio Tecnico potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni di cui al presente articolo sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IX NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 83 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità, con particolare riferimento alle norme per il conglomerato cementizio nonché a quelle di sicurezza degli impianti tecnologici.

È fatto obbligo di attenersi inoltre alle norme di cui agli artt. 3 e 4 della legge 25/11/1962 n. 1684 ed al DPR 380/2001 e smi.

Art. 84 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

CAPO X USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 85 Occupazione temporanea di spazio, suolo o sottosuolo pubblici

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo, il sottosuolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile del Servizio Tecnico, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con aggetti e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 58.

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

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

La garanzia per i tagli stradali è stabilita in € 150,00 per i primi due metri quadrati di taglio ogni metro quadrato di taglio in più rispetto ai primi due dovrà essere aggiunta una garanzia di € 50,00

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

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

Art. 86 Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione comunale sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità od in generale ineguaglianze nella superficie del suolo che consentano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza lo speciale nulla osta dell'autorità comunale, servirsi per utilizzi diversi da quelli del consumo personale delle acque defluenti da fontane o comunque punti di erogazione pubblici o correnti in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il normale corso di questi ultimi.

CAPO XI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 87 Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei cantieri

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa alla pubblica vista una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- Comune e Provincia in cui ricade il cantiere in oggetto;
- numero e data della concessione;
- oggetto dei lavori;
- nome e cognome del Proprietario committente ed eventualmente l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del Responsabile per i calcoli del c.a.;
- nome, cognome e qualifica del Direttore di cantiere;
- nome, cognome e qualifica dell'Assistente ai lavori;
- nome, cognome e qualifica del Responsabile per la sicurezza;
- denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- data di Inizio e di Termine dei lavori.

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

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

Qualora la realizzazione delle recinzioni impedisca o comunque limiti in maniera insufficiente al pubblico passaggio le dimensioni dei marciapiedi, è fatto obbligo di realizzare dei passaggi pedonali sicuri e protetti all'interno di dette recinzioni o di individuare parallelamente ad essi dei percorsi pedonali provvisori protetti, previo parere positivo dell'Amministrazione comunale. In queste eventualità, il primo ponte di servizio dovrà venire allestito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante e non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2.50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso.

Il Responsabile del Servizio tecnico potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- si tratti di lavori esclusivamente interni;
- si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi operazioni di restauro esterne, ripulitura di tetti e simili;

Salvo nel caso di cui al secondo punto, dovranno sempre essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo.

Art. 88 Ponti e scale di servizio

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

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

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

In ogni caso, devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia antinfortunistica.

Art. 89 Scarico dei materiali, demolizioni e nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, con particolare riguardo durante le opere di demolizione, dovrà essere evitato per quanto possibile il sollevamento di polveri mediante opportune bagnature.

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

Il deposito dei materiali utili o di rifiuto dovrà venire effettuato in modo da impedire qualsiasi fuoriuscita di materiali o sollevamento di polveri dai mezzi di trasporto.

Il deposito dei materiali utili o di rifiuto dovrà evitare qualsiasi accatastamento lungo le strade interne all'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile del Servizio tecnico e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 90 Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori o, quando questi siano condotti in economia, il proprietario e l'assistente devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi, provvedimenti ed accorgimenti necessari ad evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

In particolare dovrà essere garantita l'applicazione delle norme sulla sicurezza dettate dai Decreti Legislativi 14/08/96 n. 494 e 19/09/94 n. 626 e smi.

Un'azione di controllo in tal senso potrà venire effettuata dal Responsabile del Servizio tecnico tramite funzionari ed agenti; ove lo ritenga opportuno, questi potrà imporre ulteriori misure precauzionali senza che per questo derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al capoverso precedente.

Art. 91 Rimozione delle recinzioni

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

Trascorso un mese dalla data di ultimazione delle opere, deve comunque cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio tecnico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio della rimozione, con l'addebito di tutte le spese al concessionario e salve le sanzioni previste dalle vigenti norme.

CAPO XII SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 92 Sanzioni

Nel caso di violazione delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, valgono le norme fissate dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dal DPR 380/2001 e smi, oltre quanto specificato nel presente Regolamento in ottemperanza alla L.R. 11/10/85 n. 23.

Art. 93 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Responsabile del Servizio tecnico, per ragioni di pubblico interesse, sentita l'autorità urbanistica territoriale competente, potrà ordinare la demolizione di quelle costruzioni e la rimozione di quelle strutture che occupino o restringano la sede stradale eseguite in conformità con le norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture aggettanti sul suolo pubblico quali gradini, sedili, latrine o volumi in genere, paracarri, recinzioni, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre, ecc., è prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in concomitanza con restauri o trasformazioni degli immobili o comunque delle parti interessate.

CAPO XIII ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

Art. 94 Entrata in vigore

Il presente Regolamento, munito del Decreto di approvazione del Presidente della Giunta Regionale Sarda, verrà pubblicato nell'albo pretorio comunale per la durata di quindici giorni consecutivi ed entrerà in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione; da tale data si intendono abrogate le disposizioni ed i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.