

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO

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

ART. 2 ABROGAZIONE DELLE NORME PRECEDENTI

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

ART. 3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

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

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

- LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10
Norme per la edificabilità dei suoli.
- LEGGE REGIONALE 22 dicembre 1989, n. 45.
Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA E SUE ATTRIBUZIONI

ART. 4 DURATA IN CARICA

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

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

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

ART. 5 ADUNANZA, DELIBERAZIONI

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

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

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

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

ART. 6 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è un organo consultivo interno dell'Amministrazione Comunale, chiamato ad esprimere pareri in materia Edilizia e paesaggistico-ambientale in ordine alle attività che comportano modificazioni del territorio, nonché sulle autorizzazioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1497/39 (autorizzazioni paesaggistiche semplificate).

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere su:

- a) progetti di nuovi fabbricati, sugli ampliamenti e le ristrutturazioni ricadenti nel Centro Matrice ed in zona A e B*, nonché gli interventi su immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico (D.Lgs. 42/04, artt. 139 e 146);

- b) progetti di nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le ristrutturazioni relative alla realizzazione di complessi con 4 o più unità abitative (anche a seguito di frazionamento) ricadenti in zona B e in zona C, e in ogni caso quando si superino i 1.200 mc. di volume;
- c) lottizzazioni e gli altri strumenti attuativi del PUC, esclusivamente di iniziativa privata;
- d) edificazioni in zona B, per le quali si propone alcuna delle deroghe specificamente elencate nelle Norme di Attuazione del P.U.C.;
- e) edificazioni in zona E, per le quali si propongono deroghe ai distacchi dai confini o dall'asse stradale;
- f) tutte le questioni di carattere paesaggistico-ambientale, riguardanti il territorio comunale;
- g) qualsiasi opera per la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico giudichi opportuno consultarla.

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

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

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

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

ART. 7 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta da n. 2 membri di diritto e n. 7 membri elettivi.

Membro di diritto:

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

Membri elettivi nominati dalla Giunta Municipale:

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

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

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

ART. 8 PROGETTI DI OPERE DI PARTICOLARE IMPORTANZA

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

ART. 9 ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI

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

ART. 10
PROCESSI VERBALI DELLE ADUNANZE

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

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

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

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

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

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

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

Titolo II - NORME PROCEDURALI

CAPO I - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE AD EDIFICARE

ART. 11 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere ed attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Sono in particolare soggette a concessione:

- a) le nuove costruzioni qualunque sia il procedimento costruttivo adottato;
- b) le ricostruzioni degli edifici;
- c) gli interventi di ricostruzione urbanistica ed edilizia;
- d) le demolizioni da interventi di restauro e risanamento conservativo;
- e) gli ampliamenti di edifici esistenti;
- f) le modifiche strutturali;
- g) qualsiasi intervento che incida sull'aspetto esterno degli edifici esistenti;
- h) le modifiche interne che, anche senza incidere nelle strutture preesistenti, comportino variazione di superficie utile;
- i) le modifiche di destinazione d'uso anche se non comportino variazioni strutturali o distributive interne all'edificio;
- l) le opere di urbanizzazione e di trasformazione del suolo;
- m) apertura di cave, prelievo di materiale lapideo, formazione di discariche.
- n) le altre opere individuate da legge regionale o provinciale.

ART. 11bis

CONCESSIONI PER ESERCIZI COMMERCIALI

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

ART. 12 LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA

Non è richiesta la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui all'art. seguente, per i quali è invece richiesta apposita autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

ART. 13
ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

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

1. le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, la cui delibera è soggetta al controllo di legittimità ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 45/89;
2. i depositi su aree scoperte
3. le occupazioni di suolo pubblico
4. le altre opere individuate da legge regionale o provinciale.

ART. 14
ATTIVITA' SOGGETTE A DENUNCIA

In alternativa al regime autorizzatorio , i seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 (Art. 2 comma 60 legge 23 dicembre 1996 , n. 662):

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. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
4. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
5. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro del LL.PP. 2 aprile 1968 pubblicato nella G.U. n. 97 del 16 aprile 1968, non modificchino la destinazione d'uso;
6. impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
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. *Attivazione degli esercizi di vicinato di cui all'art. 7 del D.Lgs.114/1998*

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

- gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla

legge 8 agosto 1985, n. 431, o dalla legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dallo strumento urbanistico a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

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

La denuncia di inizio di attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

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

Nei casi di cui al comma 1°, 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, corredata dalla dichiarazione di assunzione della Direzione Lavori, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

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

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

Per le opere pubbliche, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nullaosta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 15 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

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

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

ART. 16 AUTORIZZAZIONE PER EDIFICI SPECIALI

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

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

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

ART. 17 MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA FABBRICAZIONE

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

Potrà avvenire anche mediante costruzione diretta di singoli fabbricati e opere di urbanizzazione nelle zone di completamento; nelle zone di espansione dovrà essere stipulata una convenzione urbanizzativa ai sensi dell'art. 21

con esplicita accettazione e impegno all'attuazione delle particolari prescrizioni costruttive indicate nella tabella riassuntiva del P.U.C. o successivamente adottate

P.U.C. San Sperate

REGOLAMENTO EDILIZIO

dall'Amministrazione.

CAPO II - PIANI ESECUTIVI**ART. 18
DEFINIZIONI**

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

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

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

I piani esecutivi possono essere di iniziativa :

1. comunale
2. privata.

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

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

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

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

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

**ART. 19
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE**

I proprietari delle aree comprese nel perimetro da lottizzare a scopo edificatorio devono dichiarare il loro consenso alla lottizzazione nelle forme di

legge, il loro impegno ad assumere gli oneri e nominare un delegato che li rappresenti a tutti gli effetti nell'espletamento della pratica con il Comune e gli Organi competenti.

Il delegato dei proprietari presenterà, entro l'eventuale termine stabilito, una domanda in bollo indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con la prescritta documentazione firmata dal richiedente e dal progettista.

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

ART. 20
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI DI CARATTERE
URBANISTICO

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

La documentazione deve constare di:

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

ed in quadruplica copia:

- e) planimetria dello stato di fatto, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
 - la delimitazione delle aree interessate dal piano;
 - altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
 - pareti finestrate, numero dei piani e utilizzazione dei fabbricati;
 - alberature, cespugliature e colture agricole;
 - manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

- f) mappa della zona, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
- le proprietà confinanti e le servitù prediali;
 - vincoli e limitazioni di legge;
 - la zonizzazione dello strumento urbanistico vigente;
 - infrastrutture esistenti o programmate;
 - servizi esistenti o programmati.
- g) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
- 1 - le reti viarie veicolare e pedonale con assi stradali raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni dei lotti e simili;
 - 2 - la delimitazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relativi;
 - 3 - la posizione degli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni, l'eventuale quota da riservare all'edilizia economica e popolare;
- h) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
- i) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;
- l) planimetria generale, nel rapporto di almeno 1:1000, degli impianti tecnologici (reti elettriche, idriche e fognarie) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento, indicazione delle caratteristiche e materiali e allacciamenti alle reti principali;
- m) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) l'impostazione urbanistica del piano con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle vigenti leggi e dalle presenti norme e dal P.U. e dell'eventuale quota da riservare all'edilizia economica e popolare (Art. 40 L.R. 45/89)
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati, dell'indice di fabbricabilità fondiaria, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori (se consentiti); dei particolari obblighi di esecuzione, da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, parcheggi e giardini, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare; delle destinazioni dei fabbricati e delle aliquote di edilizia di interesse generale; le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiranno i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

5) il programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

n) preventivo particolareggiato delle spese occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, e in generale per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del piano.

ART. 21 CONTENUTO DEI PIANI ESECUTIVI

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

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

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

L'altezza massima e la distanza minima tra i fabbricati ed altri parametri edilizi non sono predeterminati.

Essi saranno di volta in volta fissati secondo le previsioni planovolumetriche dei P.E. all'atto dell'approvazione.

Comunque si dovrà dimostrare di raggiungere buone condizioni di soleggiamento, panoramicità e indipendenza.

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

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

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

Il P.E. preciserà la localizzazione, la suddivisione e il dimensionamento dei servizi

e delle attrezzature previste, secondo le prescrizioni delle allegate tabelle degli spazi pubblici e dei tipi edilizi.

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

I Piani Esecutivi si distinguono in:

- a) piano particolareggiato con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi e della dotazione di spazi pubblici etc.;
- b) piano di lottizzazione con definizione del numero, posizione e tipo edilizio dei fabbricati ammessi, e individuazione delle opere di urbanizzazione competenti;
- c) piano per gli insediamenti produttivi con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi, della dotazione di spazi pubblici e individuazione delle opere di urbanizzazione competenti;
- d) piano per l'edilizia economica e popolare con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi e della dotazione di spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione;
- e) piano di utilizzazione con definizione esatta dei volumi edilizi, delle opere di urbanizzazione, e della loro esatta posizione;
- f) piano di risanamento con definizione esatta dei particolari interventi su ogni edificio, ambiente e attrezzatura.
- g) piano di arredo necessari per l'attivazione dei centri commerciali urbani di via o di strada, con definizione dei centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie)

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

ART. 22 SCHEMA DI CONVENZIONE

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

1 - la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel P.E.

2 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione nonché di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Gli oneri sono determinati ed aggiornati in funzione alla quantità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, con separate delibere del Consiglio Comunale;

3 - il modo, le priorità, i termini - non superiori a 10 anni - entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere previste nel piano di lottizzazione;

4 - la quota parte di edilizia convenzionata, per la quale si fissano i prezzi di vendita ed i canoni di affitto (da aggiornare in base agli indici del costo delle costruzioni) e i requisiti dei destinatari; l'eventuale quota parte per l'edilizia economica e popolare;

5 - l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, le opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento di cui al n. 2;

6 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ART. 23

PROCEDURE DI EVASIONE DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

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

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

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

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

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

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

Il termine di validità della convenzione è stabilita nella convenzione.

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

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

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

ART.24 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

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

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

Ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 19 del presente Regolamento, ovvero lo presentino con previsioni difformi

rispetto alle norme del P.U.C. e, invitati formalmente a procedere all'adeguazione di cui sopra, non vi ottemperino nel termine stabilito.

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

ART. 25 DOMANDE DI CONCESSIONE

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

Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sono tenuti ad indicare i dati anagrafici, il codice fiscale, il domicilio e/o il recapito per eventuali comunicazioni.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

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

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

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

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

ART. 26 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

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

- a) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 50 mt.

L'area oggetto dell'intervento dovrà essere evidenziata tramite retinatura o con colorazione delle singole copie planimetriche.

- b) stralcio del Piano Urbanistico da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;

- c) planimetria in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, gli edifici confinanti con le relative altezze e il nominativo dei proprietari, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;

- d) piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 completamente quotate dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio

rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani, le dimensioni di porte e finestre in funzione della superficie di pavimento (non inferiore ad 1/8);

- e) schema degli impianti esterni, degli allacciamenti con particolari costruttivi;
- f) calcolo analitico delle superfici e dei volumi con dimostrazione schematica delle figure prese alla base del calcolo.
- g) relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere.
- h) relazione tecnica dettagliata circa il rispetto della normativa posta in essere dalla legge n. 13/89, con indicazioni grafica degli interventi per l'adattabilità del fabbricato.
- i) relazione geotecnica dettagliata con riferimento alle problematiche relative alla presenza di zone a concentrazione di materiali di natura argillosa e alla presenza di una falda libera, situata a piccola profondità dal piano di campagna, così come evidenziato all'art. 74 del presente Regolamento.

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

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

ART. 27

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

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

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

ART. 28

ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione edilizia ed esaminati gli atti, prenderà in merito ai progetti le decisioni che riterrà più opportune dandone comunicazione agli interessati entro 15 giorni dal termine di cui al comma 2 dell'articolo precedente.

Nel caso in cui, trascorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato potrà procedere secondo i tempi e procedure di cui ai commi 5 e 6 art. 4 D.L. 05/10/1993 n. 398, convertito con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 così come sostituito dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Collegato alla legge finanziaria 1997).

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

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

Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati i versamenti degli oneri ai sensi della legge n. 10/77, ove richiesti.

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni visti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Anche in caso di diniego verrà restituita una copia dei disegni di progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione.

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

ART. 29

OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Per il rilascio delle concessioni relative ad opere in cemento armato e a struttura metallica, il concessionario, in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1086, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'

avvenuto deposito dei calcoli statici all'Ufficio del Genio Civile.

Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante l'abilitazione a dirigere le opere in progetto.

ART. 30

NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Per il rilascio della concessione relativa ad edifici rientranti nelle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412 del 26.8.1993 Regolamento di esecuzione della legge n. 10 del 09 gennaio 1991 relativa all'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, qualora si preveda l'installazione di nuovo impianto termico o la modifica di impianto esistente, dovrà essere depositata la documentazione prevista all'art. 28 della citata legge del 9 gennaio 1991, n. 10 precedentemente alla dichiarazione di inizio dei relativi lavori.

ART. 31

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

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

ART. 32

TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA DELLA CONCESSIONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Concessione decade:

1) quando la concessione stessa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

2) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle prescrizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza aver ottenuto una nuova concessione.

ART. 34
ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia da ritenersi annullata nei seguenti casi:

a) qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;

b) qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

ART. 35
VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

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

ART. 36
OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Non è consentito, ai sensi dell'art. 31 della legge n. 1150/42, il rilascio della concessione edilizia in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno che l'avente titolo non si impegni formalmente nei confronti del Comune a realizzarle e a fornire per esse congrue garanzie.

ART. 37
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

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

ART. 38
ESENZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

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

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

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28.1.1977 n. 10, è sostituita da una autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad eseguire i lavori (art. 48 legge 5.8.1978, n. 457) o dalla denuncia prima del loro inizio (comma 60 art.2 L.662/96);

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o

statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

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

Restano ferme le norme di cui agli art. 29 e 31, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

ART. 39 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

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

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

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

ART. 40 DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga al presente Regolamento edilizio e del vigente strumento urbanistico quando si tratti di edifici pubblici o costruzioni di pubblico interesse, come previsto dall'art. 16 della Legge n. 765 del 6.8.1967.

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

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

P.U.C. San Sperate

REGOLAMENTO EDILIZIO

almeno 20 anni.

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

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, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale redatto in doppio esemplare e firmati dalle due parti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori entro 10 giorni dalla data di ultimazione chiedendo il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, delle Leggi sanitarie e nella Concessione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

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

Relativamente al procedimento di autorizzazione all'abitabilità ed i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto dovrà farsi riferimento al D.P.R. 22 aprile 1994, N. 425.

ART. 44 PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE

Spetta al *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o , per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario le disposizioni degli artt. 15, e 17 della legge 28/1/1977 n. 10, sostituite da analoghe disposizioni del Capo I legge 28/2/1985 n. 47

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

Il titolare della Concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Regolamento, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite nella 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 edilizia, con l'esclusione delle varianti in corso d'opera di cui art. 15 della L. 28/2/1985 n. 47, fornendo al *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono tenuti ad adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti i provvedimenti e gli

accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

In particolare dovranno essere rispettate le norme di sicurezza di cui al D.P.R. 27.4.1955, n.547 (Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro), D.P.R. 7 .1.1956, n. 164 (Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni), D. Lgs. 15.9.91, N. 277 (Norme per la protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro), D. Lgs. 19.9.94, n. 626 (Attuazione delle direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro), D. Lgs. 14.9.96, n. 493 (Attuazione della direttiva 92/58/CEE concernenti le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o sul luogo di lavoro), D. Lgs. 14.8.96, n. 494 (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili).

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

ART. 46

RINVENIMENTI E SCOPERTE

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

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

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

ART. 47

RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE.

E' consentita la richiesta di "parere preventivo di massima" di autorizzazione a costruire nella quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere ufficioso e le indicazioni della Commissione edilizia, può esprimere parere di massima.

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

Sul progetto di larga massima non può essere rilasciata alcuna concessione edilizia neppure a titolo provvisorio.

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA**CAPO I****CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI****ART. 48****INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 48 e dalle norme di attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

ART. 49**DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

1) **Indice di fabbricabilità territoriale:** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

2) **Attrezzature e servizi:** Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

3) **Destinazione d'uso:** Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.

In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

4) **Indice di fabbricabilità fondiaria:** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica di insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero precedente.

5) **Superficie minima del lotto:** E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

6) **Indice di copertura:** E' il rapporto (mq/mq) tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino a un massimo di m. 1,40 di sporgenza.

7) **Altezza dei fabbricati:** L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico. L'altezza massima delle costruzioni non deve in ogni caso superare la misura di metri 12.50, mentre l'altezza minima, in ogni caso, non potrà essere inferiore a m. 3.50, salvo i locali accessori, per i quali sarà ammissibile un'altezza non inferiore a mt. 2.40.

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

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

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

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m. 12.00.

Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a m. 8.00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi.

In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

Nei locali sottotetto non saranno computati i volumi relativi alle superfici aventi altezza interna (da estradosso del sottotetto ad intradosso del tetto) inferiore a mt. 2.40 purché la stessa altezza, al perimetro di gronda, non superi mt. 0.50. Per maggior chiarezza si rimanda all'allegata Tabella esplicativa: **NORME SUL COMPUTO DEI VOLUMI.**

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

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

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

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni.

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

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

12)**Accessori**: Sono locali per lo più a un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà contagiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salva contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

13)**Lunghezza massima dei prospetti**: E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

14)**Cortili chiusi**: si intendono le aree circondate da edifici.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile**: Si intende un ampio cortile uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura minima stabilita dal Decreto Interassessoriale della Regione Sarda.

b) **Patio**: Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.

c) **Cortile**: Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a m. 8.00 e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano.

d) **Chiostrina**: Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti a ogni parete non inferiore a m. 2.00.

In essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.

15)**Indice di piantumazione**: Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

16)**Larghezza stradale**: Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella di eventuali aiuole spartitraffico. Nei marciapiedi non potranno essere consentite piantumazioni, aiuole o ostacoli in genere che ne riducano la larghezza utile disponibile al di sotto di m. 1.40, in ossequio alla legge n. 13/89.

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**ART. 50
RECINZIONI**

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

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

Per i fondi compresi nelle zone agricole o di rispetto, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a campi aperti, la recinzione è autorizzata solo quando ne sia dimostrata l'effettiva correlazione con un mutamento di colture agrarie che la renda necessaria.

**ART. 51
NUOVE COSTRUZIONI**

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

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

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

**ART. 52
MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

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

ART. 53
MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

ART. 54
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

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

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

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

ART. 55
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

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

ART. 56
DEMOLIZIONE

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

ART. 57
CROLLI IN CORSO D'OPERA

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

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

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

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DELLA FABBRICAZIONE ED ARREDO URBANO

ART. 58 CAMPIONATURA

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico- i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è 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 edilizia.

ART. 59 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, 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 tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale sono eseguiti

d'ufficio. Per il recupero delle spese si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART. 60 **AGGETTI E SPORGENZE**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi.

b) porte, persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8.00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 3.50 dal piano del marciapiede, o a mt. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di mt. 1.40.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 3.00 e la misura frontale di essi non superiore a 1/3 della lunghezza della facciata.

L'eventuale superficie eccedente il limite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

ART. 61 **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 ad autorizzazione del Responsabile

dell'Ufficio Tecnico.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

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

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

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

Ove non ottemperino il Responsabile dell'Ufficio 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 o delle piazze, delle comunicazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

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

Negli uffici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in

danno dei vicini il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede, sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2.20 dal suolo.

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

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

CAPO II - NORME IGIENICHE**ART. 62****SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

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

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

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

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

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

ART. 63**USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

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

ART. 64**CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa accogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di

difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere della A.U.S.L..

ART. 65 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 case unifamiliari la larghezza della rampa potrà avere larghezza minima utile di cm. 85.

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

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

(Vedasi attività soggette a controllo D.M. 16.2.82)

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

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

ART. 67 PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI.

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

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

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

di carattere igienico.

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

ART. 68 PIANI TERRENI

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

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

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

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

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

ART. 69 PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2.00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità, è, perciò, condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale A.U.S.L.

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

ART. 70 NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI.

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

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a mt. 2.70, mentre per locali destinati a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli

può essere ridotta fino ad un minimo di mt. 2.40. (D.M. 5.7.1975 G.U. 18.7.75, n. 190)

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

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

ART. 71 FABBRICATI IN ZONA RURALE.

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

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

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

Le distanze minime dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 8.00.

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

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

Lungo le strade, fuori del perimetro del Centro abitato è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal confine stradale con un minimo di metri cinque.

ART. 72 MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

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

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.

ART. 73

CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI

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

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente Regolamento, o denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7, Legge 23.12.96 n. 662.

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

ART. 74

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La conoscenza di questi elementi permetterà:

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

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

necessario che i progetti prevedano la realizzazione di opportune opere di drenaggio quali:

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

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

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

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

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

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

Nei casi estremi nei quali le fondazioni o i locali interrati si trovino in presenza della falda freatica la situazione, a causa delle pressioni idrostatiche permanenti non trascurabili, è certamente più gravosa, anche per la possibilità che si verifichino dei movimenti indotti che potrebbero compromettere la stabilità strutturale dell'opera.

In questi casi si potrebbero presentare anche notevoli problemi per quanto riguarda l'organizzazione del cantiere, che ove opportuno, dovrà prevedere dei sistemi di pompaggio in piena efficienza per permettere l'abbassamento del livello di falda.

ART. 76

STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

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

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

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade,

piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dalla Amministrazione, sentito

l'Ufficiale A.U.S.L., e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 11.

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

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

CAPO VI -GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 79

SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

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

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

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza 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, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 80

PONTI E SCALE DI SERVIZIO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 82
RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.

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

genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

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

ART. 83 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

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

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

TITOLO V**SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE****ART. 84
SANZIONI**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle vigenti leggi in materia edilizia e urbanistica, ed in particolare dagli artt. Capo I della legge 28.2.1985, n. 47.

**ART. 85
ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI
PREESISTENTI**

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

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

**ART. 86
DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

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

TITOLO VI

ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 87
ENTRATA IN VIGORE

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

INDICE**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I - NORME PRELIMINARI**

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

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA E SUE ATTRIBUZIONI

ART. 4 - Durata in carica	pag. 2
ART. 5 - Adunanza e deliberazioni	pag. 2
ART. 6 - Attribuzioni della Commissione edilizia	pag. 2
ART. 7 - Composizione della Commissione edilizia	pag. 3
ART. 8 - Progetti di particolare importanza	pag. 3
ART. 9 - Astensione dei singoli membri	pag. 4
ART.10 - Processi verbali delle adunanze	pag. 4

**TITOLO II
NORME PROCEDURALI****CAPO I - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE AD EDIFICARE**

ART.11 - Opere soggette a concessione edilizia	pag. 5
ART 11bis – Concessione per esercizi commerciali.....	pag. 5
ART.12 - Lavori eseguibili senza concessione edilizia	pag. 5
ART.13 - Attività soggette ad autorizzazione	pag. 6
ART.14 - Attività soggette a denuncia	pag. 6
ART.15 - Lavori eseguibili d'urgenza.....	pag. 8
ART.16 - Autorizzazione per edifici speciali	pag. 8
ART.17 - Modalità di attuazione della fabbricazione	pag. 8

CAPO II - PIANI ESECUTIVI

ART.18 - Definizioni	pag. 09
ART.19 - Domanda di autorizzazione	pag. 09
ART.20 - Documentazione a corredo dei progetti di carattere urbanistico	pag. 10
ART.21-Contenutodei piani esecutivi	pag.12
ART.22-Schema di convenzione	pag.13

- ART.23 - Procedure di evasione delle domande di autorizzazione per piani di lottizzazione pag.14
- ART.24 - Compilazione d'ufficio dei piani di lottizzazione pag. 15

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

- ART.25 - Domande di concessione pag.16
- ART.26 - Documenti a corredo della domanda di concessione edilizia pag.16
- ART.27 - Istruttoria preliminare dei progetti pag.17
- ART.28- Esame dei progetti e rilascio della concessione pag.18
- ART.29 - Opere in conglomerato cementizio armato pag.18
- ART.30 - Norme per il contenimento dei consumi energetici pag.19
- ART.31 - Norme sulla sicurezza impianti pag. 19
- ART.32 - Titolarità della concessione edilizia e voltura della concessione pag.19
- ART.33 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia pag.20
- ART.34 - Annullamento della concessione pag.20
- ART.35 - Variante ai progetti approvati pag.20
- ART.36 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie pag.21
- ART.37 - Contributo per il rilascio della concessione edilizia pag.21
- ART.38 - Esenzione del contributo per il rilascio della concessione pag.21
- ART.39 - Esenzione del contributo relativo al costo di costruzione pag.22
- ART.40 - Deroghe pag.22

CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- ART.41 - Inizio dei lavori - Richiesta dei punti fissi pag.23
- ART.42 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni pag.23
- ART.43 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità pag.23
- ART.44 - Provvedimenti per opere arbitrarie pag.24

ART.45 - Responsabilità del titolare della concessione, del costruttore, del direttore dei lavori	pag.24
ART.46 - Rinvenimenti e scoperte	pag.25
ART.47 - Richiesta di "parere preventivo di massima" per costruire	pag.25

TITOLO III DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

ART.48 - Indici e parametri - Destinazioni di zona	pag.26
ART.49 - Definizione degli indici e dei parametri	pag.26

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART.50 - Recinzioni	pag.29
ART.51 - Nuove costruzioni	pag.29
ART.52 - Manutenzione ordinaria	pag.29
ART.53 - Manutenzione straordinaria	pag.30
ART.54 - Restauro e risanamento conservativo	pag.30
ART.55 - Ristrutturazione edilizia	pag.31
ART.56 - Demolizione	pag.31
ART.57 - Crolli in corso d'opera	pag.31

TITOLO IV DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DELLA FABBRICAZIONE ED ARREDO URBANO

ART.58 - Campionatura	pag.32
ART.59 - Aspetto e manutenzione degli edifici	pag.32
ART.60 - Aggetti e sporgenze	pag.33
ART.61 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe	pag.33

CAPO II - NORME IGIENICHE

ART.62 - Spazi interni agli edifici	pag.36
ART.63 - Uso dei distacchi tra fabbricati	pag.36
ART.64 - Convogliamento acque luride	pag.36
ART.65 - Scale	pag.37
ART.66 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	pag.37
ART.67 - Piani interrati e seminterrati	pag.37
ART.68 - Piani terreni	pag.38
ART.69 - Piani sottotetto	pag.38

- ART.70 - Norme comuni a tutti i vani abitabili:
 finestre, altezze, superfici. pag.38
 ART.71 - Fabbricati in zona rurale pag.39
 ART.72 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti pag.39

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- ART.73 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti
 spazi pubblici pag.40
 ART.74 - Depositi su aree scoperte pag.40

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- ART.75 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
 Indagini geotecniche pag.41
 ART.76 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti pag.42

CAPO V - USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- ART.77 - Occupazione temporanea di spazio o suolo
 o sottosuolo pubblico pag.43
 ART.78 - Uso di scarichi e di acque pubbliche pag.43

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- ART.79 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione
 della zona dei cantieri pag.45
 ART.80 - Ponti e scale di servizio pag.45
 ART.81 - Scarico dei materiali - Demolizioni.
 Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri..... pag.46
 ART.82 - Responsabilità degli esecutori di opere pag.46
 ART.83 - Rimozione delle recinzioni pag.47

TITOLO V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- ART.84 - Sanzioni pag.48
 ART.85 - Adeguamento al Regolamento delle
 costruzioni preesistenti pag.48
 ART.86 - Disposizioni transitorie pag.48

TOTOLO VI

ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

- ART.87 - Entrata in vigore pag.49
 INDICE pag.50