

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1° - NOTE PRELIMINARI

ARTICOLO 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già realizzate e da realizzare nel territorio comunale, da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Ai sensi della L. 20-10-1977 n° 10 chiunque intende operare nel territorio comunale è obbligato ad attenersi al presente regolamento. In caso di dubbio è valida la norma più restrittiva.

ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E DEL REGOLAMENTO DI IGIENE EDILIZIA E DEGLI AMBIENTI CONFINATI

Disponendo l'articolo 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Per quanto riguarda le norme igienico sanitarie da osservare negli interventi edificatori si fa riferimento alle norme contenute nel "Regolamento locale di igiene edilizia e degli ambienti confinati" A.S.L. n.7- Carbonia del 10.11.1999. che, anche se non materialmente allegato al P.U.C. ne fa parte integrante e sostanziale.

Per quanto riguarda l'edificazione lungo le strade extraurbane valgono le disposizioni contenute nel D.Lgs. 30.04.1992 n.285. nuovo codice della strada.

TITOLO 2° - COMMISSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia da parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale:

- a) interventi edificatori con volumetria superiore a 450,00 mc.;
- b) interventi su lotto intercluso con richiesta di deroga al rispetto delle distanze tra pareti finestrate inferiore a m. 10,00;

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico e il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni che scemino il pregio degli edifici, specialmente quando rilevino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso. sia nelle loro parti.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e l'utilità del proprietario con il rispetto del contesto urbano e delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione della Concessione Edilizia, la quale è riservata esclusivamente al Responsabile dell' U.T.C..

Qualora il Responsabile dell' Ufficio Tecnico Comunale intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con le indicazioni delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

ARTICOLO 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è nominata dal Consiglio Comunale ed é composta da:

- 1) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato che la presiede;
- 2) Il Responsabile del Procedimento in qualità di tecnico istruttore (tecnico dell'U.T.C.)
- 3) un Ingegnere o Architetto;
- 4) un tecnico laureato esperto in materia del Paesaggio;
- 5) un tecnico laureato in Geologia;
- 6) un tecnico laureato Agronomo.

Il Responsabile dell'U.T.C. è membro di diritto, gli altri sono eletti dall'Amministrazione

Comunale, scelti tra una rosa di tre nomi proposta dai rispettivi Ordini Professionali. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro eletto, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura entro 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri elettivi durano in carica 3 (tre) anni e possono essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Per l'esame dei particolari problemi di speciale rilevanza (urbanistici), il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, altri tecnici o persone notoriamente esperte dei problemi trattati, da nominarsi anch'essi con apposita deliberazione consiliare

ARTICOLO 5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce su convocazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I progetti saranno esaminati dalla Commissione Edilizia solo dopo che l'Ufficio Tecnico abbia preventivamente elaborato una relazione sulla conformità alle norme del presente regolamento e dello strumento urbanistico vigente. Le adunanze sono valide quando intervengano almeno la metà più uno dei commissari oltre al Presidente. I pareri saranno presi a maggioranza assoluta di voti, a parità di voti prevale quello del Presidente. Il Presidente designa relatore dei singoli progetti il tecnico istruttore – settore edilizia - dell' Ufficio Tecnico del Comune.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi, elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal tecnico istruttore dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal Presidente e dai Commissari.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi elaborati di progetto la dicitura "esaminato dalla commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente nel qual caso non venga stilato seduta stante il verbale

ARTICOLO 6 - LA COMMISSIONE URBANISTICA

La *commissione urbanistica* è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia di urbanistica.

In particolare, la commissione urbanistica esprime parere:

- * sulle proposte di variante al **P.U.C.**, sui piani attuativi, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente regolamento nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia di urbanistica, e decide inoltre sulla opportunità o sulla necessità di sottoporre l'argomento della discussione alla giunta municipale (**G.M.**) o al consiglio comunale (**C.C.**).
- * sugli studi di impatto ambientale

La commissione urbanistica comunale è composta da:

- b) il responsabile dell'ufficio tecnico comunale;
- c) un ingegnere o architetto,
- d) un agronomo,
- e) un geologo,
- f) un esperto in materia paesaggistica.

La commissione urbanistica è presieduta dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, con funzioni di presidente.

La commissione urbanistica si riunisce su richiesta del presidente.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con almeno ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione urbanistica occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della commissione urbanistica si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta, ma non nel numero dei votanti.

In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del presidente della commissione.

I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

Qualora uno dei membri della commissione sia autore di un progetto, sottoposto ad esame dalla medesima, o comunque ad esso interessato, dovrà astenersi dal prendere parte alla riunione mentre questa esamina o decide nel merito; tale prescrizione deve risultare nel verbale.

TITOLO 3° - CONCESSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 7- OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale

- a) la costruzione, l'ampliamento, la riduzione, la demolizione con ricostruzione totale o parziale di un edificio, la ristrutturazione edilizia;
- b) i chioschi di vendita in muratura o prefabbricati, le cappelle, le edicole funerarie, le altre strutture visibili da spazi pubblici;
- c) le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, di pubblica illuminazione, distribuzione ENEL, TELECOM e manufatti inerenti tali linee).

La gratuità o l'onerosità sono fissate dalle leggi vigenti, caso per caso, in mancanza sono deliberate dal C.C.

ARTICOLO 8- OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE - OPERE INTERNE

A) Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi (articoli 11 e 13 L.R. 23/1985)

- mutamento di destinazione d'uso;
- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- accessi carrai, cancelli, muri di cinta, recinzioni di terreni, impianti tecnologici al servizio di edifici. esistenti,
- opere di demolizione, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizie;
- posa di serbatoi, vasche di approvvigionamento idrico, pozzi, forni e le opere oggettivamente precarie e temporanee; opere di segnaletica quali insegne, mostre, vetrine, tabelle, cartelloni pubblicitari, lapidi o targhe commemorative.

L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi dal C.C. (cfr. articoli 11 - 13 L.R. 23/1985)

B) Opere non soggette a concessione né ad autorizzazione (articolo 15 L R 23/1985)

- opere di manutenzione ordinaria;
- opere interne, che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili, né

rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per le opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario deve presentare al Comune una relazione in merito alle opere, al rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie.

N.B. Le definizioni di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, sono riferite all'articolo 31 L. 457/1978.

ARTICOLO 9 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o autorizzazione di cui ai precedenti articoli 6 e 7.

ARTICOLO 10 - DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione di edificare per eseguire lavori di cui al precedente articolo 6, redatta in modello in bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Comune – Ufficio Tecnico – Settore Edilizia ed Urbanistica .

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti.
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario.
- c) l'impegno di comunicare prima del rilascio della concessione il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli 8 (otto) giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza della sospensione della Concessione. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi Professionali della Repubblica;
- d) l'eventuale designazione da parte del proprietario della persona o Ente al quale dovrà essere intestata la concessione a edificare;
- e) gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti.
- f) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

ARTICOLO 11 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Quando l'edificio debba sorgere dalle fondamenta, in confine con la sede in strada aperta o da aprirsi o comunque prospetti su vie o aree pubbliche, il proprietario deve chiedere al Comune, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali dovrà poi esattamente attenersi senza alcuna sporgenza neppure di zoccolo. Prima del rilascio della concessione, il richiedente, in seguito ad invito dell'Amministrazione, dovrà presentarsi alla consegna dei detti punti fissi ed alla redazione e firma del relativo verbale.

ARTICOLO 12 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA: PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie a corredo della domanda di cui all'articolo 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:1000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto catastale autentico 1:2000;
- c) la planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:500 estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- d) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 con la indicazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente i lavori e alle quote stradali;
- e) una planimetria in scala 1:200 dalla quale possano evincersi tutte le reti: idrica, elettrica e fognaria, compreso il pozzetto di allaccio alla rete pubblica e l'ubicazione dei rispettivi contatori;
- f) tutti i prospetti, con quote rispetto ai piani stradali, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione. il tutto in scala non inferiore ad 1:100;
- g) il progetto sarà ulteriormente corredato da una relazione tecnica contenente tutti i dati relativi ai volumi, alle superfici ed ai materiali utilizzati.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le superfici nette di tutti i vani, i calcoli urbanistici. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche non si può procedere all'esame della richiesta di concessione la quale dovrà ripresentarsi ex novo conformemente alle norme del presente regolamento. Tutti i progetti

devono essere firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, Le firme di cui sopra devono essere poste in autografo nelle tre copie degli elaborati di progetto. Il responsabile del procedimento si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame delle opere progettate.

Al presentatore dell'istanza di concessione e/o autorizzazione verrà rilasciata una ricevuta dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Le richieste di concessione edilizia e/o D.I.A. (relativamente alle aree destinate ad attività sportive e alla realizzazione di parcheggi o opere di pertinenza del sottosuolo) debbono essere corredata di relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 e successive modifiche ed integrazioni:

Tutti gli interventi ricadenti nelle sottozone agricole E debbono essere corredata di relazione agronomica a firma di Dottore Agronomo o Perito Agrario.

Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione ricadenti all'interno della delimitazione Bioitaly di cui alla tavola A 02 sono soggetti a Studio di incidenza ambientale ed alla preventiva acquisizione di relativa autorizzazione da parte dell'assessorato Regionale di Difesa dell'Ambiente.

Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio ricadenti in aree soggette a trasformazione edilizia, ad esclusione delle zone A e B, per volumetrie superiori a 3.000 mc. Sono soggetti a Valutazione d' Impatto Ambientale, secondo le modalità e procedure prevista nel D.P.R. 12.04.1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Il progetto dovrà essere inoltre corredata da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati del progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni UNI A4 (21,0 x 29,7).

Nei progetti di sistemazione, ampliamento, restauro dei fabbricati, le piante saranno in scala 1:50 con indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

ARTICOLO 13 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

Le domande di concessione devono essere esaminate seguendo l'ordine cronologico della presentazione.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 60 (sessanta) giorni dall'Ufficio Tecnico Comunale con visto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti e del Genio Civile.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di edificare e sulla relativa ricevuta

Da tale nuova data e dalla data di ricevimento del parere degli organi competenti (Genio Civile Soprintendenza ecc.) avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

ARTICOLO 14 - CONCESSIONE EDILIZIA

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione del progetto o dalla data di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente, il Responsabile dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Qualora la domanda di concessione e i tipi allegati non contenessero tutti gli elementi necessari per l'esame, il tecnico istruttore responsabile del procedimento, potrà invitare il proponente a completare la documentazione, in questo caso il termine di 60 giorni decorrerà dal giorno in cui il proponente avrà completato l'incartamento.

Nel caso di mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il proponente farà riferimento all'articolo 14 L.R. n° 30.

Per i progetti approvati si adempiono successivamente gli obblighi previsti dalle leggi vigenti, per la previdenza sociale dei progettisti e per l'imposta sugli incrementi di valore degli immobili, nonché per la progettazione ed esecuzione delle strutture metalliche o in conglomerato cementizio armato e successivamente degli impianti termici. Si presentano le domande di allacciamento ai pubblici servizi, oppure la documentazione delle opere sussidiarie ammesse

Al rilascio della concessione deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente firmati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nell'eventualità di mancata approvazione del progetto viene data al richiedente comunicazione scritta dei motivi del diniego.

ARTICOLO 15 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione di edificare è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata

alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è data al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. La concessione di edificare è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o , alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

ARTICOLO 16 - DURATA, DECADENZA, SOSPENSIONE, RINNOVO E NULLITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il termine per iniziare i lavori é di un anno, a partire dalla data della concessione; esso è da ritenere improrogabile e pertanto la sua decadenza rende necessaria la presentazione di una istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Per inizio dei lavori si veda il successivo articolo 25.

Il concessionario dovrà provvedere a denunciare all'Ufficio tecnico comunale l'avvenuto inizio dei lavori.

La concessione di edificare decade:

1) qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti;

Può essere sospesa

1) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, oppure l'abbia abbandonata oppure sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;

2) qualora il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione, si applicheranno le sanzioni previsto dall'articolo 6 della L.R. 23/85

É nulla (ab origine):

1) quando l'autorizzazione risulta 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.

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in 3 (tre) anni dalla data di notifica della concessione.

Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di

concessioni relative all'ultimazione di opere in oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori ed eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limiti previste dalle leggi vigenti.

ARTICOLO 17 - DEROGHE - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (cfr. articolo 16 - 765) e previa delibera del C.C., il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione urbanistica, può concedere licenze di costruzione in deroga a norma del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, per quanto riguarda gli edifici che rientrano nelle seguenti categorie:

- a) edifici pubblici [❏] destinati a servizi generali e/o locali pubblici o gestiti da Enti pubblici;
- b) edifici o impianti di interesse turistico;
- c) edifici o impianti di interesse produttivo,
- d) edifici o impianti di interesse sportivo.
- e) edifici privati in applicazione delle norme del D.A. n. 2266/83.

ARTICOLO 18 - CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE - CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo commisurato all'incidenza delle spese delle opere di urbanizzazione, deliberato dal Consiglio Comunale, deve essere versato secondo le modalità indicate dal C.C.. [❏]

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere; tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora, per lo stesso importo, il richiedente consegni al Comune una corrispondente fideiussione insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fideiussione potrà essere decurtata in corrispondenza dell'esecuzione delle opere stesse.

Il contributo non è dovuto:

- 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

[❏] NOTA: secondo la circolare del M. LL.PP. 01/03/1958 n° 518

a) sono edifici pubblici quelli che appartengono ad Enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico, es.: caserme, scuole, ospedali, chiese, mercati, macelli ecc.

b) per edifici di carattere pubblico devono intendersi quelli destinati all'uso pubblico;

c) edifici di interesse pubblico sono quelli che pur non essendo costruiti da Enti pubblici hanno un chiaro e diretto interesse pubblico, es. musei, biblioteche, consultori

[❏] NOTA: Ai fini degli oneri di urbanizzazione sono esenti i volumi destinati a servizi attinenti all'abitazione (cfr. articoli 4-5-6 L.R. 30/1978)

dell'articolo 12 della L. 09/05/1957 n° 153; ^{☐☐}

b) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo soggette ad autorizzazione ai sensi della L.R. n° 23/85 articolo 13;

c) 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;

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 per 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 le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

h) per tutti gli altri casi previsti dagli articoli 13 e 15 della L.R. n° 23/85.

ARTICOLO 19 - CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune.

Il contributo di cui sopra non è dovuto qualora il concessionario Si impegni, a mezzo della successiva convezione con il comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente determinati.

^{☐☐} NOTA: Per Imprenditore agricolo a titolo principale si intende (articolo 12 L. 09/05/1975 n° 153) chi dallo svolgimento dell'attività agricola trae non meno di 2/3 del proprio reddito (pertanto è escluso dal beneficio della , gratuità della concessione chi non possiede tale registro)

[☐] NOTA: Volumi tecnici (secondo ciò che è stabilito dalla circolare del M. LL.PP. n° 2474 del 31/01/1973) debbono:

- avere stretta commessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici,
- essere determinato dall'impossibilità tecnica di provvedere all'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa
- devono intendersi quindi, per volumi tecnici, quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi sono da considerare "volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.

Sono da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

(Art 8 - Legge 28-1-1977 n°10)

ARTICOLO 20 - RESPONSABILITÀ

Il proprietario, titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti solidalmente responsabili dell'osservanza delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione a edificare.

TITOLO 4° - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

ART 21 – STRUMENTI ATTUATIVI:

Sono strumenti di attuazione del *Piano Urbanistico Comunale*:

- * *il piano particolareggiato (P.P.)*
- * *il piano di risanamento urbanistico o di recupero urbano (P.R.U.)*
- * *il piano di risanamento ambientale (P.R.A.)*
- * *il piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.)*
- * *il piano di zona (P. di Z.), il piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) nell'ambito del programma di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)*
- * *il piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)*

(Piano particolareggiato)

Il *piano particolareggiato (P.P.)* è uno *strumento attuativo* del *P.U.C.* teso a disciplinare il *recupero* di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

Sono da considerarsi *piani particolareggiati* i *piani di risanamento urbanistico o di recupero urbano (P.R.U.)*, i *piani di riqualificazione ambientale (P.R.A.)* delle omonime zone, *Piano di edilizia economica popolare, piani di zona o piani di edilizia residenziale pubblica* i *piani dei parchi (P.di P.)*, ed i *piani delle aree verdi (P.di A.V.)*.

I *piani particolareggiati* sono di norma di *iniziativa pubblica*.anche se alla formazione del *piano* possono partecipare i soggetti privati interessati mediante ***accordo di programma***.

Il *piano particolareggiato* deve:

- * *contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;*
- * *migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;*
- * *individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;*
- * *riqualificare, nel caso del piano di riqualificazione ambientale, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio*

- * *consentire l'adeguata fruizione dei parchi e delle aree verdi, nel pieno rispetto delle masse vegetali esistenti eventualmente da potenziare, attraverso un complesso di arredi ed attrezzature, inclusi impianti sportivi a terra e piani d'acqua, garantendo l'accessibilità carrabile in idonei parcheggi di scambio e la fruizione pedonale e ciclabile attraverso un sistema di sentieri ad essi interconnessi.*

Il **piano particolareggiato**, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, dovrà contenere i seguenti elaborati:

- * *relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, nonché il piano finanziario relativo all'intervento;*
- * *planimetria stralcio del P.U.C. vigente, con l'individuazione della zona oggetto del piano; la suddivisione in zone, a diverse destinazioni d'uso, delle aree ricomprese nel piano in scala non inferiore a 1:500;*
- * *le reti stradali e le principali infrastrutture in scala non inferiore a 1:500, i dati altimetrici di ciascuna zona (profili) in scala non inferiore a 1:200;*
- * *le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze in scala non inferiore a 1:200;*
- * *gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;*
- * *gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia od urbanistica;*
- * *le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;*
- * *gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;*
- * *le norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;*

Nel caso in cui il **P.P.** interessi, in tutto od in parte, più zone omogenee e coinvolga anche proprietà di aree destinate a standard urbanistici la convenzione deve contenere:

- * *la dichiarazione di tutti i soggetti proponenti della disponibilità delle aree del comparto edificatorio oggetto di pianificazione attuativa;*
- * *l'impegno alla realizzazione di tutte le volumetrie programmate sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal piano;*
- * *l'obbligazione alla cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree su cui insiste la viabilità prevista dal P.P. nonché delle aree destinate all'E.E.P., al verde pubblico, ai parcheggi ed ai servizi, eccettuate quelle di interesse comune e nelle quali intendono realizzare attrezzature e servizi, previo impegno formale idoneo a garantirne la realizzazione, la gestione e la manutenzione;*
- * *l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o al pagamento del corrispettivo di tali opere qualora vengano realizzate dall'amministrazione comunale.*

(Piano di risanamento urbanistico o di recupero urbano)

Il ***piano di risanamento urbanistico o di recupero urbano (P.R.U.)*** è uno strumento attuativo del ***P.U.C.*** teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nel ***centro storico*** (zone ***A***) oppure nelle ***zone di recupero***, anche diverse dalle zone ***A***, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

I piani di risanamento urbanistico o di recupero urbano devono:

- * *contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;*
- * *migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;*
- * *favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del centro storico, la permanenza dei residenti;*
- * *adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;*
- * *individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.*

Il ***piano di risanamento urbanistico o di recupero urbano*** è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente, pubblico o privato, nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate (Art. 22 della L.R. 45/78).

I piani di risanamento urbanistico o di recupero urbano possono essere:

- * ***di iniziativa comunale***
- * ***di iniziativa privata***

Piani di risanamento urbanistico o di recupero urbano di iniziativa comunale

L'amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di ***piani di risanamento o recupero*** delle aree individuate ai sensi dell' Art. 27 della Legge n. 457/78.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- * *relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati.*

- * planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati al piano.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- * profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200 rappresentanti la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- * planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale.
- * norme tecniche di attuazione con la precisazione delle modalità operative degli interventi.
- * planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.

Piani di risanamento urbanistico o di recupero urbano di iniziativa privata

I proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati possono presentare da soli o riuniti in consorzio volontario all'amministrazione comunale proposte di ***piani di risanamento urbanistico o piani di recupero urbano***.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- * relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato.
- * planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali ed, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- * profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentante la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- * planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali

sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale.

- * norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi.
- * planimetrie catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.
- * atto da cui risulti che i proprietari proponenti il **P.R.U.** rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 degli immobili interessati dallo studio.

(Piano di risanamento ambientale)

Il **piano di risanamento ambientale** deve indicare la situazione le norme del recupero ambientale e di ripristino dello stato dei luoghi.

Il **P.R.A.** deve essere finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente, alla tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche e alla valorizzazione turistica dell'area.

Il **piano di risanamento ambientale (P.R.A.)** è uno strumento attuativo del **P.U.C.** teso a disciplinare il recupero ambientale dell'area nella quale insistono attività estrattive di cava

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, contenente i seguenti elaborati:

- * relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato;
- * planimetria stralcio del **P.U.C.** vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano;
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto;
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali;
- * profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentante la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali;
- * planimetrie, in scala 1:200, relative all'intervento proposto (con particolare riferimento al ripristino dei luoghi);
- * norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative dell'intervento;
- * planimetrie catastali;
- * studio di compatibilità paesistico ambientale.

(Piano di lottizzazione convenzionata)

Il **piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.)** di iniziativa privata è uno strumento attuativo del **P.U.C.** che riguarda unicamente le zone omogenee **C** (di espansione residenziale), **G** (servizi di

carattere generale) ed *F* (turistica).

Il *P. di L.*, tenendo conto della normativa specifica di zona, deve:

- * assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- * garantire la dotazione degli standards urbanistici;
- * favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- * promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Il *piano di lottizzazione* deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- * planimetria in scala 1:10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona del territorio comunale;
- * planimetria in scala 1:1.000 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento planoaltimetrico e delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- * planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'individuazione delle aree edificabili, di quelle destinate al verde e ai servizi pubblici, che devono essere indicate nel numero, tipo e consistenza;
- * planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'indicazione della viabilità distinta nelle sue componenti principali e secondarie;
- * planivolumetrico con quote del terreno e curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, recante l'indicazione dei lotti, delle caratteristiche degli edifici, dei distacchi, delle dimensioni delle strade e degli spazi di circolazione e di sosta in generale;
- * elaborato con l'indicazione della destinazione d'uso degli edifici, in tutte le loro parti;
- * sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1:200;
- * relazione illustrativa;
- * convenzione, da stipulare tra il lottizzante ed il Comune, riguardante le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del piano, come di seguito indicato.

La *convenzione* che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune *riguarda le modalità e gli oneri* relativi alla realizzazione del piano di lottizzazione, ed in particolare:

- * la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
- * la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri, a carico del proponente, per la realizzazione delle opere stesse;
- * l'eventuale cessione di immobili che vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'amministrazione comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- * la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- * l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;

- * l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- * la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
- * l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa;
- * l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 comma 1) e 4).

(Piano di edilizia economica popolare, piani di zona nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale pubblica)

Il ***piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.)***, altrimenti denominati ***piani di zona (P.di Z.)*** da attuarsi nelle zone specificatamente individuate dai ***programmi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P)*** per tale destinazione o in esecuzione di programmi attuativi che prevedano una riserva specifica devono, come i piani di lottizzazione:

- * assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- * garantire la dotazione degli standards urbanistici;
- * favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- * promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Nei ***P.E.E.P.*** che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Nell'ambito dei ***P.E.E.P.*** è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza.

Per quanto riguarda il dimensionamento dei ***P.E.E.P.*** nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, e successive modifiche.

Il ***programma per l'edilizia economica popolare*** deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- * relazione illustrativa dei criteri di impostazione del programma;
- * planimetria stralcio delle previsioni del ***P.U.C.***;
- * una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle

- previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- * grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
 - * le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
 - * piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
 - * programmi e fasi a di attuazione;
 - * relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
 - * quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano.

(Piano per insediamenti produttivi)

Il **piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)** adottato ed inefficace per decorrenza dei termini, riguarda l'unica zona **D** già individuata con la variante allo strumento urbanistico precedente all'adozione del **P.U.C.**.

In sostituzione potrà procedersi all'insediamento di nuove iniziative produttive solo mediante la predisposizione di un piano particolareggiato che delinei le infrastrutture principali, le aree insediabili e gli standards necessari.

Eventuali altre zone industriali o artigianali che dovessero rendersi necessarie per la realizzazione di altri insediamenti dovranno essere individuate con apposita variante al **P.U.C.**.

Il **piano per insediamenti produttivi** deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- * relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- * planimetria stralcio delle previsioni del **P.U.C.**;
- * una ricognizione, in scala adeguata, delle preesistenze, con censimento puntuale delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali proposte di modifica;
- * una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- * grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- * le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- * piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da riassegnare od espropriare;
- * programmi e fasi a di attuazione;
- * relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- * convenzione od accordo di programma contenente gli obblighi derivanti dalla diversa configurazione del piano o delle modifiche di destinazione d'uso proposte;
- * quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano.

Nel caso di **P.I.P.** riguardanti nuove aree eventualmente individuate gli elaborati ricognitivi dello

stato preesistente non sono da prodursi.

TITOLO 5° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ARTICOLO 22 - INIZIO LAVORI

Nessuna opera potrà essere iniziata senza la prescritta concessione a edificare che sarà rilasciata solo quando il progetto risulti conforme alle prescrizioni del presente regolamento edilizio.

Qualora i lavori edilizi comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice e armato, i lavori non potranno essere iniziati se non sarà stata fornita al Comune dimostrazione di ottemperanza alle prescrizioni vigenti in materia di costruzioni in conglomerato cementizio semplice e armato; dovrà essere allegata una copia conforme a quella depositata nell'Ufficio del Genio Civile.

Quando trattasi di opere per le quali è richiesto il progetto, la domanda tendente ad ottenere la concessione a edificare dovrà anche essere corredata da una dichiarazione firmata da un Ingegnere o Architetto o professionista autorizzato ai sensi delle disposizioni vigenti per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio, nella quale egli attesti di accettare l'incarico della direzione dei lavori e di assumere ogni responsabilità inerente a tale dichiarazione.

Della eventuale sostituzione del direttore dei lavori dovrà essere data tempestiva comunicazione al Sindaco e la relativa denuncia dovrà essere firmata dall'Ingegnere, Architetto o professionista autorizzato ai sensi di legge, subentrante, che dovrà parimenti dichiarare di accettare l'incarico e di assumere ogni responsabilità inerente alla direzione dei lavori.

Nei casi di imminente pericolo gli interessati possono eseguire gli occorrenti lavori, dandone però contemporaneamente avviso al Sindaco.

Il Direttore dei lavori è responsabile col committente, titolare della concessione, e con l'imprenditore verso l'Amministrazione Comunale della fedele esecuzione delle opere secondo i progetti approvati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può non accettare, su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Ordine Professionale interessato, la designazione a direttore dei lavori di professionisti che per precedenti opere abbiano in corso giudizi di responsabilità personale o disciplinare e abbiano consentito alla direzione di altre modifiche arbitrarie dei progetti approvati.

Per "lavori iniziati" si intende che il cantiere debba essere in funzione, che siano state compiute tutte le opere provvisoriale ed inoltre che siano state iniziate le opere di fondazione.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione. in apposito verbale che dovrà essere redatto in

doppio esemplare firmato ciascuno dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Per le nuove costruzioni, il cui fronte si trovi a margine del limite stradale, e che comunque vengano eseguite in base ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata dovrà essere indicato sul terreno, mediante opportuna picchiettatura, prima dell'inizio degli scavi, il perimetro degli erigendi edifici, dandone avviso all'Amministrazione Comunale in modo da permettere ai tecnici incaricati dal Comune il riscontro della rispondenza delle opere ai progetti e ai piani particolareggiati predetti.

ARTICOLO 23 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e successive modificazioni e integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 24 - CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE DEI PUBBLICI UFFICI

Qualora per l'esecuzione delle opere occorra manomettere il suolo stradale o sottosuolo pubblico, o costruire recinzioni o ponteggi, il costruttore dovrà dare avviso agli uffici o imprese che esercitano pubblici servizi, ottenere l'autorizzazione dalla Amministrazione Comunale ed adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture

Tali manufatti e condutture dovranno essere indicati in progetto.

ARTICOLO 25 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione a edificare sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune 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 che l'opera non sia ultimata.

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

ARTICOLO 26 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DICHIARAZIONE DL ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche e sanitarie e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nel TU delle leggi sanitarie e nella concessione a edificare, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà la dichiarazione di abitabilità.

In particolare sarà necessario che le murature siano perfettamente asciutte e che siano posti in opera e resi funzionanti gli apparecchi sanitari e le condotte dell'acqua potabile.

Nel caso che l'esecuzione delle opere non sia conforme a disposizioni di legge e regolamenti o al progetto che ha conseguito la concessione ed eventuali varianti autorizzate, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale eserciterà i poteri repressivi previsti dalla legislazione vigente.

PARTE SECONDA - INDICI E PARAMETRI

TITOLO 1* - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ARTICOLO 27 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'articolo 28, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ARTICOLO 28 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Densità edilizia e parametri delle edificazioni

La distribuzione e quantificazione dei volumi edificabili in rapporto alle destinazioni di zona sono riportati con significati appresso indicati:

1) densità territoriale ($D_t = ab/ha$)

Si intende il rapporto fra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero territorio interessato dalle zone omogenee.

2) Indice di fabbricabilità territoriale ($I_t = mc./mq.$)

Si intende il rapporto tra il volume lordo massimo della edificazione e la superficie dell'intero territorio interessato dalle zone omogenee.

3) Indice di fabbricabilità fondiaria ($I_f = mc./mq.$)

Si intende il rapporto tra il volume e la superficie dei singoli lotti e/o unità edilizie. Per superficie dei lotti e delle unità edilizie si intende l'area oggetto dell'intervento con la esclusione delle strade e ogni altro spazio pubblico assoggettato a servitù di uso pubblico esistente.

4) Aree pubbliche

Si intendono le superfici minime da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici in sede di Programma di Fabbricazione e in sede di definizione degli strumenti urbanistici esecutivi.

5) Standard Volumetrico

Si intende il rapporto tra cubatura ed abitante. Si assume il parametro medio di 100 mc/abitante per le zone residenziali A,B,C, mentre per le zone F il parametro è di 60 mc/abitante.

6) Volume edificabile

Si intende il volume di manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto

approvato con esclusione dei volumi porticati. Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volume superiore all'ultimo solaio non contenuto da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani interrati o seminterrati per tre lati, di cui uno almeno totalmente interrato, non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione e che abbiano un'altezza inferiore a mt. 2,40. , e se la loro superficie non supera quella del piano soprastante.

Tale criterio di computo di volume edificabile vale per tutti i piani esecutivi (anche quelli già adottati e approvati) qualora prevedano di valutazioni difformi da quanto sopra precisato.

Per quanto non specificato nel presente articolo valgono le norme di cui al D.A. 2266/83.

Nel caso in cui l'edificazione di edifici preveda l'utilizzo di murature portanti di spessore superiore a cm. 30 con materiali eco-compatibili, la parte eccedente i 30 cm non viene computata ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità fondiario.

7) Numero dei Piani

Si intende il numero dei piani fuori terra compreso il seminterrato qualora fosse abitabile e non rientrasse nella categoria dei volumi esclusi dal computo della cubature di cui al precedente comma 6.

8) Altezza massima

Sarà regolamentata in relazione alle specifiche previsioni di zona in funzione dei numeri di piani consentiti e di un volume massimo assoluto come sotto meglio definito.

9) Calcolo dell'altezza.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.

L'altezza di un edificio viene misurata calcolando il dislivello fra la quota media del piano di calpestio esterno e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile. , con copertura piana od in falda con pendenza inferiore al 35%.

10) Articolazione Funzionale dei Piani e loro Utilizzazione

I piani dovranno essere dimensionati funzionalmente secondo le norme vigenti che regolano la materia e secondo le indicazioni dei successivi articoli 45-46 e 47.

- Altezze minima magazzini commerciali	m	3,00
- Altezza minima interna locali residenziali o a uso ufficio	m	2,70

10) Superficie minima del lotto

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

11) Indice di copertura

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

12) Distacco tra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenze.

13) Distacco dai confini

È la distanza minima tra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

14) Determinazione dell'Asse Stradale

L'asse stradale si determina trovando il luogo dei punti di segmenti di rette orizzontali che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e compresi tra questi lati. Se i lati non sono paralleli si considerano rette facenti con questi angoli uguali. Nel caso di due strade in adiacenza si determina l'asse considerando la larghezza della sola strada adiacente l'area o l'edificio interessato.

15) Distanza dall'Asse Stradale

È la distanza minima tra parete dell'edificio prospiciente la strada e l'asse stradale. Nel caso di fronti superiori ai m 12,00 non paralleli in toto o in parte all'asse stradale, la verifica deve essere

fatta per tratti di fronti di lunghezza non superiore ai m 12,00.

16) Distanza dal Ciglio Stradale

Si intende per distanza dal ciglio stradale la congiungente minima fra la proiezione a terra delle parti più sporgenti del fronte del fabbricato con esclusione dei soli balconi e pensiline e il ciglio stradale e, ove presente, il marciapiede pubblico.

PARTE TERZA - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO 1° - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

ARTICOLO 29 - COSTITUZIONE DI COMPARTI EDIFICATORI

Ai fini di un'organica ristrutturazione del tessuto edilizio è prevista l'adozione dei Piani di Recupero come indicato dagli articoli 27-28-29-30-31 della L. 457 del 5-8-1978, e l'adozione del "comparto edificatorio" così come indicato dall'art. 23 della L. 1150 del 17-9-1942 modificato e integrato dalla L. 765 del 6-8-1967.

I proprietari degli immobili e delle aree compresi nelle eventuali zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, presentando il piano di recupero per un comparto edificatorio dovranno conformare le volumetrie, le altezze, il numero dei piani e la destinazione degli edifici principali formanti il comparto.

Gli interventi di recupero sono definiti dall'articolo 31 della Legge n° 457.

Prima di procedere all'edificazione, i proprietari delle aree o di immobili costituenti il comparto dovranno provare di avere provveduto alla stipulazione col Comune di apposita convenzione regolante la formazione del comparto.

ARTICOLO 30 - CAMPIONATURE

È obbligatorio richiedere al momento del rilascio della concessione 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 alle autorità di controllo la verifica della corrispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato o nella concessione a edificare.

ARTICOLO 31 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo di 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 di 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 del gas, 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 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 Comunale sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ARTICOLO 32 - AGGETTI E SPORGENZE

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

- aggetti e sporgenze superiori a 5 cm. fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a 20 cm. fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m 2.20 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede ed a m 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 m 6,00.

L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede o da m 4,50 dal piano strada, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

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

I balconi totalmente chiusi (box 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 m 12,00 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 m 3,00.

Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento Urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ARTICOLO 33 - PORTICI, PERGOLATI E VERANDE

Non vengono computati agli effetti del volume assentibile i portici, liberi sui tre lati che abbiano una profondità non superiore a m. 3 ed una superficie non superiore al 50% rispetto a quella lorda del piano interessato computato ai fini volumetrici; i pergolati debbono essere contenuti

nella misura del 50% della superficie del piano di riferimento . Le superfici porticate eccedenti i requisiti sopra descritti verranno computate per intero agli effetti volumetrici. Le verande chiuse per tre lati non possono eccedere il 15% della superficie coperta del piano di pertinenza.

ARTICOLO 34 - ARREDO URBANO

Particolare cura sarà attribuita alla determinazione di un valido unitario coerente "arredo urbano" del nucleo abitativo.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di tutti gli arredi urbani, come numeri civici, targhe, tabelle, indicanti il numero delle vie o delle piazze e la posizione delle ispezioni degli impianti tecnologici, dei segnali stradali, delle cassette per lettere e rifiuti, di sostegni e degli apparecchi per la pubblica illuminazione, se per questi elementi non fosse possibile addivenite ad una sistemazione in strutture indipendenti.

É anche imposta la servitù di passaggio delle tubazioni e dei condotti degli impianti dell'energia elettrica e del telefono.

L'apposizione e la conservazione dei arredi sono a norma di legge a carico del Comune, i proprietari degli stabili Sono tenuti al ripristino degli arredi solo nel caso di distruzione o di danneggiamento per fatti ad essi imputabili.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., e subordinata in tutto il territorio a nulla osta da parte del Sindaco.

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

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

É tassativamente vietata ogni opera e iscrizione 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 o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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 i 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 edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere un'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, ai sensi delle nuove norme vigenti. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale dei vicini il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a 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 di m 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m 2.00 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Tecnico Comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco 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 opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

ARTICOLO 35 - MURI DI CINTA

L'altezza dei muri di cinta deve essere contenuta in un metro, l'altezza di due metri può essere raggiunta solo con strutture ad aria passante.

Se di due fondi posti nell'abitato uno è superiore e l'altro inferiore, l'altezza come sopra descritta

viene computata a partire dalla quota di campagna del terreno a monte.

É vietata la costruzione prospiciente su strade, piazze e aree pubbliche con rete di qualunque tipo.

TITOLO 2° - NORME TECNICHE

ARTICOLO 36 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni agli edifici valgono le norme del “Regolamento locale di Igiene Edilizia e degli ambienti confinati” ASL n.7 di Carbonia del 10.11.99.

ARTICOLO 37 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

ARTICOLO 38 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Non é consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti Nella richiesta di concessione a edificare o autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o possa raccogliere 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 dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco. L'Autorità Comunale ha comunque e sempre facoltà di ingiungere l'adozione di provvedimenti per la prevenzione e l'eliminazione di danni all'igiene secondo le leggi sanitarie vigenti.

ARTICOLO 39 - SCALE

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie delle stesse dovranno essere costruiti in materiale resistente al fuoco. Ogni rampa dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1 m per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 120 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dalle pareti dell'edificio. Solo le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate ed aerate dalla copertura oppure aerate con dispositivi meccanici.

ARTICOLO 40 - FORNI - FOCOLAI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e agibilità di cui all'articolo 29 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

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 1 metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ARTICOLO 41 - PIANI INTERRATI

I piani risultanti a sistemazione realizzata totalmente 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 a impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installata una cisterna di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

Per quanto riguarda la protezione dall'umidità, tutti questi locali devono essere dotati di soletta impermeabilizzata sotto pavimento e di muratura d'ambito contro terra pure impermeabilizzate.

ARTICOLO 42 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, Uffici ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'articolo 40.

Possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se:

- a) viene assicurato riscontro d'aria o almeno diagonale;
- b) la superficie netta di diretta illuminazione ed aerazione è pari ad almeno 1/7 della superficie del locale;

c) sono muniti di vespaio aerato e di protezione contro l'umidità.

ARTICOLO 43 - PIANI TERRENI

I piani terreni se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato debbono essere rialzati almeno di 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 2,70 I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motociclo carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

ARTICOLO 44 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e quella minima non inferiore a m 1,95 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ARTICOLO 45 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI E A TUTTI I TIPI DI ALLOGGIO

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestre apribili.

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70 l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

Le cucine non devono avere una superficie inferiore a mq. 6,00. Il "posto cottura", eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi,

ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione di uso.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico, rumori di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori e agli standards consigliati dal M.LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici.

Per ciascun locale di abitazione l'impianto della finestra deve essere proporzionato in modo da assicurare un valore di fattore luce diurno medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio d'aria, il secondo servizio può essere dotato di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio la stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca e doccia, lavabo. Gli ambienti igienici devono avere le dimensioni di almeno mq. 2.25 con lato minimo di almeno m 1.10. ogni servizio di locale pubblico dovrà essere dotato di un adeguato antibagno munito di lavabo con acqua corrente.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti e di camere da bagno (almeno a m 1.60) devono essere costituiti da materiali impermeabili, lisci e di facile lavatura.

Il servizio di un locale pubblico deve ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di una finestra che deve avere una superficie proporzionata alle dimensioni dell'ambiente e in nessun caso inferiore a mq. 0.60.

Le pareti di separazione degli altri locali abitabili non dovranno avere uno spessore inferiore ai 10 cm finiti.

ARTICOLO 46 - 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 vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie cd ai ricoveri per animali.

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

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10.00. 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 e dai Vigili del Fuoco.

ARTICOLO 47 - MIGLIORIE IGIENICHE AL FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono l'eliminazione di locali igienici pensili e comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile. E' in ogni caso consentita la realizzazione di abbaini e pozzi luce al fine di migliorare l'aerazione e illuminazione dei piani sottotetto e sottostanti alle seguenti condizioni:

- a) abbaini: superficie illuminante non superiore a mq. 1,50 con interruzione della falda in proiezione non superiore a ml. 1,50; numero di abbaini ammissibili non superiore ad 1 su 30 mq. di falda;
- b) pozzo luce: dimensioni minime mt. 3 x 3 con possibilità di affaccio solo per servizi, cucine e disimpegni e con l'esclusione di tutti gli altri vani.

TITOLO 3* - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ARTICOLO 48 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. È obbligatorio provvedere entro 1 anno dall'approvazione del presente regolamento alla delimitazione delle stesse. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente

ARTICOLO 49 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'articolo 20. 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 Comunale potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

TITOLO 4* - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ARTICOLO 50 - STABILITÀ' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme del D.M. 30-5-1976 sull'esecuzione delle opere in c.a. e in c.a.p. e per le strutture metalliche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ARTICOLO 51 - STABILITÀ 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 Sindaco, sentito il tecnico comunale, 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 e spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di

espropriazione, cessione o acquisizione.

TITOLO 5° - USO DI SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ARTICOLO 52 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO E SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

É vietato occupare anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale può accordarla sentita la Commissione Edilizia e 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.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

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 35.

É vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantare i pali, immettere o restaurare nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino .

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed il 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 Comunale potrà, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme dettate dal Titolo 3°.

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.

ARTICOLO 53 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico,

storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco 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 reperimento di ossa umane. Le persone di cui al 1° comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ARTICOLO 54 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sentito l'Ufficiale Sanitario. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico e comunque in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

TITOLO 6° - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ'

ARTICOLO 55 - SEGNALAZIONE - RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- 1) Cognome e nome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori,
- 2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore e responsabile per la sicurezza e del tecnico abilitato ai calcoli del c a.;
- 3) Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) Numero e data della concessione di edificare;
- 5) Data di inizio dei lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza 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 e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dall'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 tinteggiatura di prospetti brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico interesse.

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 m. 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 .

ARTICOLO 56 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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.

ARTICOLO 57 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AL CANTIERI

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale 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 utili o di rifiuto 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 Comunale e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifici un intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ARTICOLO 58 - RESPONSABILITÀ 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 possano provenire dall'esecuzione delle opere. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà far controllare da funzionari e da agenti l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e ove lo ritenga opportuno ordinare maggiori cautele senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ARTICOLO 59 - RIMOZIONI DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti e barriere e 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 ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO 7* - DISPOSIZIONI VARIE

ARTICOLO 60 - APERTURA DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata o anche solo iniziare la costruzione devono presentare all'Ufficio Tecnico Comunale il progetto per l'ottenimento della necessaria autorizzazione.

L'autorizzazione ad eseguire la costruzione della strada privata è subordinata all'impegno da parte del richiedente di provvedere, nel modo che sarà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale all'atto dell'autorizzazione, alla sistemazione del piano viabile alla canalizzazione per la raccolta delle acque piovane e di fognatura, alla condotta idrica per l'alimentazione degli edifici che potranno sorgere in fregio alla strada, alla illuminazione della strada privata e allo sbarramento della strada stessa, agli imbocchi con la strada pubblica, mediante cancellate o termini lapidei collegati da catene.

ARTICOLO 61 - LARGHEZZA DELLE STRADE PRIVATE

Le strade private costruite entro il perimetro del territorio comunale dovranno avere una larghezza non inferiore a m 3,50.

In caso di strade private a servizio di strutture di pubblico interesse (punti di ristoro, agriturismo ed altre strutture consentite) la dimensione minima e le caratteristiche tipologiche e tecnologiche dovranno essere adeguate alla capacità ricettiva della struttura da servire.

ARTICOLO 62 - CHIUSURA DELLE VIE PRIVATE ADIACENTI

Anche le vie private già esistenti e comunicanti con le vie e piazze pubbliche, ove siano a fondo cieco, dovranno essere chiuse con cancello da eseguirsi in conformità di disegno approvato.

ARTICOLO 63 - LINEE ELETTRICHE - TELEGRAFICHE - TELEFONICHE

Le società esercenti linee elettriche, telegrafiche telefoniche dovranno entro due mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione misura e sicurezza e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Dopo accertata la consistenza dell'impianto qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dal Responsabile dell'ufficio tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica. Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, dovrà essere presentata domanda su carta legale corredata di planimetria quotata in tre copie e con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti con disegni pure in tre

copie delle linee e dei sostegni delle opere murarie ecc.

TITOLO 8° - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ARTICOLO 64 - SANZIONI

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento che rientrino nella fattispecie contemplata dalle leggi 17-8-1942 n° 1150, modificate e integrate dalle leggi 7-8-1967 n° 765, 28-1-1977 n° 10 e L.R. 23/85, saranno punite come sancito dalle leggi. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati rimuovendo gli oggetti e materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino della status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili. Se la violazione si riferisce all'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 14 della L.R. 23/85. Se la violazione si riferisce all'esecuzione di opere in assenza di concessione o in parziale o totale difformità da essa si applicheranno le sanzioni previste dagli articoli 6-7-8-16 della L.R. 23/85.

ARTICOLO 65 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e se del caso la autorità urbanistica territorialmente competente ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni. 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 ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri e trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

ARTICOLO 66 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ARTICOLO 67 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. Le norme di salvaguardia previste dalle vigenti

disposizioni di legge decorrono dalla data di adozione del P.U.C. da parte del C.C.

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1° - NOTE PRELIMINARI

- PAG.1 **ARTICOLO 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**
- PAG.1 **ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E DEL
REGOLAMENTO DI IGIENE EDILIZIA E DEGLI AMBIENTI CONFINATI**

TITOLO 2° - COMMISSIONE EDILIZIA

- PAG.2 **ARTICOLO 3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**
- PAG.2 **ARTICOLO 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**
- PAG.3 **ARTICOLO 5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**
- PAG.4 **ARTICOLO 6 - LA COMMISSIONE URBANISTICA**

TITOLO 3° - CONCESSIONE EDILIZIA

- PAG.6 **ARTICOLO 7- OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**
- PAG.6 **ARTICOLO 8- OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE - OPERE INTERNE**
- PAG.7 **ARTICOLO 9 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**
- PAG.7 **ARTICOLO 10 - DOMANDA DI CONCESSIONE**
- PAG.7 **ARTICOLO 11 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI**
- PAG.8 **ARTICOLO 12 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA:PROGETTO E
ALLEGATI**
- PAG.9 **ARTICOLO 13 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**
- PAG.10 **ARTICOLO 14 - CONCESSIONE EDILIZIA**
- PAG.10 **ARTICOLO 15 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**
- PAG.11 **ARTICOLO 16 - DURATA, DECADENZA, SOSPENSIONE, RINNOVO E NULLITÀ DELLA
CONCESSIONE EDILIZIA**
- PAG.12 **ARTICOLO 17 - DEROGHE - AUTORIZZAZIONI SPECIALI**
- PAG.12 **ARTICOLO 18 - CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI
URBANIZZAZIONE - CONCESSIONE GRATUITA**
- PAG.13 **ARTICOLO 19 - CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

PAG.14 ARTICOLO 20 - RESPONSABILITÀ

TITOLO 4° - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

PAG.15 ART 21 – STRUMENTI ATTUATIVI

TITOLO 5° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

PAG.24 ARTICOLO 22 - INIZIO LAVORI

PAG.25 ARTICOLO 23 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

*PAG.25 ARTICOLO 24 - CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE
DEIPUBBLICI UFFICI*

*PAG.25 ARTICOLO 25 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE
COSTRUZIONI*

*PAG.26 ARTICOLO 26 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DICHIARAZIONE DL ABITABILITÀ O DI
AGIBILITÀ*

PARTE SECONDA - INDICI E PARAMETRI

TITOLO 1° - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

PAG.27 ARTICOLO 27 - INDICI E PARAMETRI

PAG.27 ARTICOLO 28 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

PARTE TERZA - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO 1° - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

PAG.31 ARTICOLO 29 - COSTITUZIONE DI COMPARTI EDIFICATORI

PAG.31 ARTICOLO 30 – CAMPIONATURE

PAG.31 ARTICOLO 31 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

PAG.32 ARTICOLO 32 - AGGETTI E SPORGENZE

PAG.32 ARTICOLO 33 – PORTICI

PAG.33 ARTICOLO 34 - ARREDO URBANO

PAG.34 ARTICOLO 35 - MURI DI CINTA

TITOLO 2° - NORME TECNICHE

PAG.36 ARTICOLO 36 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

PAG.36 ARTICOLO 37 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

- PAG.36 ARTICOLO 38 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE*
- PAG.36 ARTICOLO 39 - SCALE*
- PAG.36 ARTICOLO 40 - FORNI - FOCOLAI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE*
- PAG.37 ARTICOLO 41 - PIANI INTERRATI*
- PAG.37 ARTICOLO 42 - PIANI SEMINTERRATI*
- PAG.38 ARTICOLO 43 - PIANI TERRENI*
- PAG.38 ARTICOLO 44 - PIANI SOTTOTETTO*
- PAG.38 ARTICOLO 45 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI E A TUTTI I TIPI DI ALLOGGIO*
- PAG.39 ARTICOLO 46 - FABBRICATI IN ZONA RURALE*
- PAG.40 ARTICOLO 47 - MIGLIORIE IGIENICHE AL FABBRICATI ESISTENTI*

TITOLO 3* - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- PAG.41 ARTICOLO 48 - MANUTENZIONE DELLE AREE*
- PAG.41 ARTICOLO 49 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE*

TITOLO 4* - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- PAG.41 ARTICOLO 50 - STABILITÀ' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI*
- PAG.41 ARTICOLO 51 - STABILITÀ' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI*

TITOLO 5* - USO DI SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- PAG.43 ARTICOLO 52 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO E SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO*
- PAG.43 ARTICOLO 53 - RINVENIMENTI E SCOPERTE*
- PAG.44 ARTICOLO 54 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE*

TITOLO 6* - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ'

- PAG.45 ARTICOLO 55 - SEGNALAZIONE - RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI*
- PAG.46 ARTICOLO 56 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO*
- PAG.46 ARTICOLO 57 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AL CANTIERI*

PAG.46 ARTICOLO 58 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

PAG.46 ARTICOLO 59 - RIMOZIONI DELLE RECINZIONI

TITOLO 7* - DISPOSIZIONI VARIE

PAG.48 ARTICOLO 60 - APERTURA DI STRADE PRIVATE

PAG.48 ARTICOLO 61 - LARGHEZZA DELLE STRADE PRIVATE

PAG.48 ARTICOLO 62 - CHIUSURA DELLE VIE PRIVATE ADIACENTI

PAG.48 ARTICOLO 63 - LINEE ELETTRICHE - TELEGRAFICHE - TELEFONICHE

TITOLO 8* - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

PAG.50 ARTICOLO 64 - SANZIONI

PAG.50 ARTICOLO 65 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

PAG.50 ARTICOLO 66 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

PAG.50 ARTICOLO 67 - ENTRATA IN VIGORE

PAG.52 INDICE