

COMUNE DI GUSPINI

Provincia del Medio Campidano

REGOLAMENTO EDILIZIO

Allegato alla delibera di C.C. n. Del.....

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

DATA

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	1
Art. 2 - Requisiti e responsabilità del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori	1

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	1
Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia	2
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia	2

TITOLO II DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

CAPO III – NUOVI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 6 - Nuovi interventi urbanistici	3
---	---

CAPO IV – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI SULL'ESISTENTE

Art. 7 - Lavori eseguibili d'urgenza	3
Art. 8 - Opere interne	3
Art. 9 - Manutenzione ordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera a)	4
Art. 10 - Manutenzione straordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera b)	4
Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera c)	5
Art. 12 - Ristrutturazione edilizia (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera d)	6
Art. 13 - Ristrutturazione urbanistica	6

TITOLO III PROVVEDIMENTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

CAPO V – CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 14 - Opere soggette a concessione edilizia	7
Art. 15 - Lavori eseguibili d'urgenza	7
Art. 16 - Domanda di Concessione	7
Art. 17 - Compilazione e presentazione dei progetti	8
Art. 18 - Concessione Edilizia	9
Art. 19 - Validità della Concessione Edilizia	10
Art. 20 - Durata della Concessione	10
Art. 21 - Decadenza della Concessione	11
Art. 22 - Sospensione dei lavori per assenza della Direzione dei lavori	11
Art. 23 - Rinnovo della Concessione	11
Art. 24 - Opere non ultimate nei termini	11
Art. 25 - Deroghe	11
Art. 26 - Opere illegittime	11

Art. 27 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia	12
 CAPO VI – OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE	
Art. 28 - Opere soggette ad Autorizzazione edilizia Rilascio dell'Autorizzazione edilizia e procedure per l'esecuzione dei lavori	12
Art. 29 - Opere soggette a Dichiarazione di inizio di attività edilizia Procedure per l'esecuzione dei lavori	13
Art. 30 - Opere realizzabili senza specifico provvedimento	13
 CAPO VII - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	
Art. 31 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi	14
Art. 32 - Rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità	14
 TITOLO IV DISCIPLINA URBANISTICA	
 CAPO VIII – DEFINIZIONE E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI	
Art. 33 - Destinazioni di zona - Indici e parametri	15
Art. 34 - Definizioni degli indici e dei parametri	15
 CAPO IX - DETERMINAZIONE DEI VOLUMI	
Art. 35 - Calcolo dei volumi e delle altezze	17
 CAPO X – ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI	
Art. 36 - Autorizzazione delle attività commerciali	23
 TITOLO V DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	
 CAPO XI - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO	
Art. 37 - Campionature	24
Art. 38 - Aspetto e manutenzione degli edifici	24
Art. 39 - Aggetti e sporgenze dei fabbricati	25
Art. 40 - Rifacimento delle coperture	25
Art. 41 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico - Gazebo	25
Art. 42 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe	26
 CAPO XII - NORME IGIENICHE	
Art. 43 - Spazi interni agli edifici	27
Art. 44 - Uso degli spazi liberi tra fabbricati - Distanze di scale e balconi dai confini	27
Art. 45 - Convogliamento acque luride	27
Art. 46 - Requisiti dei locali adibiti ad attività commerciali ed artigianali	27
Art. 47 - Scale	28
Art. 48 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	28
Art. 49 - Piani interrati e seminterrati	28
Art. 50 - Piani fuori terra	29
Art. 51 - Piani sottotetto	29
Art. 52 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati residenziali	29
Art. 53 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati non residenziali	30
Art. 54 - Divieto di Costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato.	30

Art. 55 - Norme igieniche relative ai cortili	30
Art. 56 - Fabbricati in zona rurale	30

CAPO XIII - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 57 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici	31
Art. 58 - Depositi su aree scoperte	31

CAPO XIV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 59 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	31
Art. 60 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	32
Art. 61 - Impianti termici - Impianti elettrici e tecnologici in genere	32
Art. 62 - Inquinamento acustico	32
Art. 63 - Barriere architettoniche	32

CAPO XV - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 64 - Rispetto delle alberature stradali	33
Art. 65 - Occupazione temporanea di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	33
Art. 66 - Rinvenimenti e scoperte	33
Art. 67 - Sgombero e trasporto dei materiali a discariche pubbliche	34
Art. 68 - Uso di acque defluenti da fontanelle, fossi o canali	34

CAPO XVI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 69 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	34
Art. 70 - Ponti e scale di servizio	35
Art. 71 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	35
Art. 72 - Responsabilità degli esecutori di opere	35
Art. 73 - Rimozione delle recinzioni	36

TITOLO VI SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 74 - Sanzioni	37
Art. 75 - Disposizioni transitorie	37

TITOLO VII ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

Art. 76 - Esecutivita' del Regolamento	38
--	----

* * *

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il Piano Urbanistico Comunale ed il Regolamento Edilizio del Comune di Guspini disciplinano tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo, ovvero opere di edilizia, per costruzioni, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale di Guspini

Pertanto dette attività sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme costituenti lo strumento urbanistico vigente.

Art. 2 - Requisiti e responsabilità del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere tecnici laureati o diplomati abilitati all'esercizio della professione nella Repubblica. I limiti entro i quali essi potranno esercitare la loro attività professionale nel territorio comunale, sono quelli assegnati dalle disposizioni che li riguardano.

L'assuntore dovrà dimostrare la propria idoneità mediante l'iscrizione in apposito albo dei costruttori, oppure mediante certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed affini.

* * *

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile del procedimento:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a Concessione di cui all'art.6, sulle istanze per le autorizzazioni che comportano incremento di volume e / o di superficie coperta;
- c) sugli interventi riguardanti edifici privati di particolare importanza come individuati nel P.U.C.;
- d) sugli strumenti urbanistici attuativi;
- e) in via preliminare, su progetti relativi ad opere pubbliche di particolare importanza, se richiesti.

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia viene eletta dalla Giunta Comunale ed e' costituita, da sette componenti, che sono:

- 1) il Responsabile del Servizio Tecnico competente al rilascio del provvedimento finale, che la presiede;
- 2) il Responsabile del procedimento;
- 3) n°5 esperti in urbanistica, arredo urbano, agraria, geologia e di tutela e/o pianificazione paesaggistica.

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

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i coniugi, i fratelli, gli ascendenti ed i discendenti.

Altro motivo di incompatibilità con la carica di Commissario è la presenza di contenzioso con l'Amministrazione comunale di Guspini.

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce in seduta pubblica su convocazione del Presidente, in seduta pubblica.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il Presidente può designare tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia potranno presenziare ma non intervenire né esprimere parere in sede di esame o discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque direttamente interessati, a meno che non siano invitati, in via eccezionale.

Parimenti, potranno essere invitati a fornire chiarimenti i tecnici che hanno redatto il progetto in esame.

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

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da personale designato dal Responsabile del servizio per redigere i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dal medesimo Segretario.

Il Segretario della Commissione Edilizia provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate.

* * *

TITOLO II DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

CAPO III NUOVI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 6 - Nuovi interventi urbanistici

Sono definibili nuovi interventi urbanistici le modificazioni di qualunque natura comunque determinate sul territorio comunale dall'attività umana.

Viene considerata nuova edificazione e non ristrutturazione la ricostruzione a seguito di demolizione sia parziale che totale di un'opera esistente.

Viene considerata nuova edificazione anche il completamento di qualunque manufatto, esistente a qualunque titolo, che non si configuri come un'entità architettonica compiuta, anche se facente capo ad un'opera autorizzata ma realizzata in modo compiuto solo in parte.

* * *

CAPO IV TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI SULL'ESISTENTE

Art. 7 - Lavori eseguibili d'urgenza

Si definiscono lavori eseguibili d'urgenza quelli indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, quali le opere provvisorie necessarie per far fronte a dissesti geologici (derivanti da eventi naturali) o statici di manufatti esistenti (imputabili a cedimenti strutturali dipendenti da eventi naturali o dallo stato di degrado).

Art. 8 - Opere interne

Sono opere interne gli interventi realizzati in costruzioni esistenti che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Rientrano tra le opere interne i lavori di finitura interne, gli impianti tecnologici interni, la parziale modifica di tramezzi e aperture interne (che non comportino la modifica dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare – salvo quelle connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, se mancanti o insufficienti, e dei relativi disimpegni -, né il frazionamento della stessa o la sua aggregazione ad altre unità immobiliari).

Art. 9 - Manutenzione ordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera a)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono *quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, sono compresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni
- riparazioni recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia d'infisso.

Per gli insediamenti di carattere industriale ed artigianale sono da considerarsi opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti esistenti, purchè aventi le caratteristiche indicate nella Circolare Min. LL. PP. n. 1918 del 16/11/1977.

Art. 10 - Manutenzione straordinaria (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera b)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio o le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria d'intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o della tipologia d'infisso;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;

- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- gli interventi finalizzati al risparmio energetico;

Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera c)

Gli interventi di restauro e intervento conservativo sono *quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne conservano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.*

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari d'impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un'edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Art. 12 - Ristrutturazione edilizia (Legge 5.8.1978, n.457 – art.31, lettera d)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un'edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a Concessione edilizia, e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

E' il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio ne suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e delle disposizioni da applicare.

Art. 13 - Ristrutturazione urbanistica

È un complesso di operazioni consistenti nella sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso, e può comportare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria, con un insieme coordinato di interventi sugli edifici e sulle urbanizzazioni primarie e secondarie effettuati nell'ambito di una porzione di tessuto urbano, contenente uno o più isolati o parte di un isolato, attuati nel rispetto delle norme del piano urbanistico entro cui lo stesso ambito ricade.

Tra le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono essere comprese le seguenti.

- a) ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
- b) riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

* * *

TITOLO III PROVVEDIMENTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

CAPO V CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 14 - Opere soggette a Concessione Edilizia

E' soggetta a Concessione Edilizia ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Sono perciò soggette a Concessione Edilizia le opere sottoindicate, siano esse private o pubbliche, fatte salve quelle realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici esistenti, modifiche strutturali o che incidano sostanzialmente sull'aspetto esteriore degli edifici esistenti, ristrutturazioni edilizie e variazione di destinazione d'uso a residenza;
- b) attività di cava, scavi di sbancamento e riporti, che non siano finalizzati ad attività edilizia o alla sistemazione superficiale del terreno agrario;
- c) opere di urbanizzazione realizzate a cura dei privati);
- d) sistemazioni di aree destinate ad attività sportive, ricreative o similari anche senza creazione di volumetrie.

Art. 15 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Autorità comunale competente e di presentare domanda per il rilascio del relativo provvedimento rispettivamente entro il termine perentorio di:

- giorni 30 se per i lavori eseguiti è prevista la Concessione;
- giorni 20 se per i lavori eseguiti è prevista l'Autorizzazione;
- giorni 20 se per i lavori eseguiti è prevista la Dichiarazione di inizio di attività.

Art. 16 - Domanda di Concessione

La domanda di Concessione per eseguire lavori di cui al precedente art.7, deve essere redatta in bollo sugli appositi stampati e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, ovvero da un suo rappresentante autorizzato, e recare le indicazioni anagrafiche (compreso codice fiscale) del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa.

Sono equiparati al proprietario:

- 1) il superficiario;
- 2) l'usufruttuario;
- 3) l'enfiteuta, con nulla osta del proprietario ;
- 4) il titolare di diritto di uso o di abitazione, con nulla osta del proprietario.

La domanda e i suoi allegati devono essere compilati in ogni loro parte; in particolare devono indicarsi: il numero di codice fiscale, i dati anagrafici ed il domicilio del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati i dati relativi al Direttore dei lavori, al costruttore ed alle altre figure professionali prescritte per legge.

Art. 17 - Compilazione e presentazione dei progetti

La domanda di Concessione dev'essere accompagnata dagli elaborati sottoelencati, redatti in triplice copia in forma chiara e decorosa.

- a) Relazione tecnica che illustri l'opera da realizzare, i criteri di scelta seguiti per la progettazione e contenga l'indicazione dei materiali da impiegare, la quantificazione preventiva dell'entità e tipo di materiali di risulta da conferire a discarica autorizzata, e l'individuazione della medesima discarica.
- b) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione al contorno, costituita da almeno due foto a colori.
- c) Planimetria catastale aggiornata con l'indicazione del lotto, le vie e l'orientamento per un raggio intorno al lotto, non inferiore a metri 150.
- d) Stralcio dello strumento urbanistico per un raggio non inferiore a metri 150 con l'indicazione del lotto, delle vie e dell'orientamento.
- e) Planimetria quotata (anche altimetricamente) del lotto in scala non inferiore a 1/200 (eventualmente 1:500 per lotti di dimensioni superiori a 1000 mq.) comprendente il fabbricato quotato in ogni lato, l'indicazione delle infrastrutture relative agli impianti di interesse pubblico, a quelli idrico e fognario esterni al fabbricato, alla situazione edificatoria al contorno con l'indicazione delle distanze, delle altezze dei fabbricati, dei nomi dei proprietari confinanti, dell'orientamento, delle vie (con l'indicazione della effettiva larghezza), delle aree di parcheggio e delle eventuali rampe di accesso ai locali interrati.
- f) Elaborato grafico-numericò che illustri il calcolo analitico dettagliato della superficie del lotto, della superficie coperta e del volume (con verifica degli indici edilizi), della superficie utile e della superficie non residenziale.
- g) Tutti i prospetti significativi.
- h) Le piante di tutti i piani quotate e preferibilmente arredate, comprese quelle degli interrati, seminterrati, sottotetti (queste ultime solo nel caso in cui la superficie è asservita all'immobile) e copertura. Quando trattasi di ampliamenti o demolizioni si dovranno evidenziare con diversi colori le parti da ampliare o demolire, oppure produrre una pianta dello stato attuale ed una di progetto con gli ampliamenti o demolizioni.
- i) Tutte le sezioni significative (come scale o piani sfalsati ecc.) opportunamente quotate rispetto alla strada o marciapiede, di cui una in direzione della linea di massima pendenza.
- l) Particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/25 con speciale riferimento al prospetto sulla via pubblica.
- m) Gli elaborati tecnici necessari per garantire (sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni) la rispondenza del progetto alla normativa vigente in ordine alla sicurezza (D.Lgs. 494/96, D.Lgs 626/94), agli impianti (termici, elettrici e tecnologici – Legge 05.03.1990, n° 46, L.R. 26.05.1989, n°17), al superamento delle barriere architettoniche (Legge 09.01.1989, n°13 e successive modificazioni ed integrazioni – Regolamento di attuazione D.M. 14.06.19989, n°236) ed alle costruzioni in c.c.a. e metalliche (Legge 05.11.1971, n° 1086 e successive modificazioni) ed antisismiche (Legge 02.02.1974, n°64).
Gli elaborati relativi agli impianti potranno essere consegnati al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia.
- n) Computo metrico estimativo delle opere per le quali è prescritto il calcolo del costo di costruzione sulla base del valore delle stesse.
- o) Relazione geotecnica.

Nel caso che l'edificio si inserisca in una schiera (anche non completa e pur se arretrata rispetto al filo stradale) con altri edifici esistenti in un tessuto urbano già definito, oltre agli elaborati precedenti, il progetto dovrà essere corredato di un profilo regolatore dei fabbricati contigui con l'indicazione delle altezze dei medesimi e di tutti quei dati che si ritenesse necessario conoscere per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Per le opere ricadenti in Zona A e B i materiali di finitura dovranno essere scelti tra quelli che meglio armonizzino con le preesistenze sotto l'aspetto cromatico, preferendo quelli tradizionali ed evitando l'uso di quelli eccessivamente in contrasto con le preesistenze e che possano porsi come "elementi di disturbo" del contesto. In particolare le tinteggiature (prevalentemente da scegliere tra quelle comprese nella gamma cromatica delle terre), gli infissi ed i materiali per l'esecuzione dei manti di copertura non tradizionali, dovranno rispettare gli "aspetti cromatici d'ambiente" dei fabbricati circostanti. Pertanto tali elementi dovranno essere specificatamente descritti nella relazione tecnica di cui al precedente comma a).

I progetti da realizzare per le nuove costruzioni e ricostruzioni devono contenere l'indicazione e i modi di reperimento dello spazio per i parcheggi.

Detti spazi possono essere ubicati anche all'interno del fabbricato, purché effettivamente fruibili anche dal pubblico, per quelli afferenti alle predette attività artigianali, commerciali e di servizi.

Per i fabbricati esistenti, solo in caso di progetto di ampliamento, ove possibile, dovrà essere individuato un posto macchina (coperto o scoperto) pari a 18 mq per ogni unità abitativa.

Gli elaborati indicati alle lettere f), g), h) ed i) saranno di regola, in scala 1/100 ed eccezionalmente in scale diverse, ma comprese tra 1/200 e 1/50.

Negli elaborati grafici deve essere indicato il tipo di intervento, l'indirizzo e i nomi del proprietario, del richiedente e del progettista che devono apporre la loro firma autografa.

La scala dei disegni deve essere indicata in copertina e vicino ad ogni grafico.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e 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 concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastici) che ritenga necessari per l'opera progettata.

Art. 18 - Concessione Edilizia

La concessione edilizia può essere rilasciata direttamente, secondo quanto indicato ai commi successivi, per i progetti che si riferiscono ad opere ricadenti nelle zone pianificate dal PUC e già dotate delle opere di urbanizzazione primaria. Per quelle ricadenti in zone pianificate ma sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, il rilascio della concessione sarà subordinato alla sottoscrizione da parte del concessionario di apposita convenzione con l'Amministrazione ed al rispetto delle clausole in essa stabilite.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241. L'esame delle domande si svolge, di regola, secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro

quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 3, il parere della Commissione Edilizia.

Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 3 e redigere una relazione scritta al Comune, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza dei termini di cui al comma 3, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 6, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

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

Art. 19 - Validità della Concessione Edilizia

La Concessione stessa costituisce semplice presunzione di conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore.

Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la loro responsabilità, sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

La Concessione edilizia è trasferibile nel caso di trasferimento della proprietà o di altro diritto ad edificare.

In caso di trasferimento dell'immobile gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune.

Art. 20 - Durata della Concessione

La Concessione edilizia ha durata di 3 anni dalla data di rilascio, e si intende decaduta quando, decorso un anno, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate.

Il committente, all'atto dell'inizio dei lavori, dovrà presentare al Comune la dichiarazione di accettazione da parte del tecnico incaricato della direzione dei lavori, che contestualmente comunicherà la data di inizio dei lavori.

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dall'autorità comunale competente con provvedimento motivato nei casi previsti dalla legge.

Art. 21 - Decadenza della Concessione

La Concessione Edilizia decade:

- 1) quando i lavori non vengono iniziati entro i termini indicati nella concessione;
- 2) quando i lavori vengano interrotti per un periodo superiore a 180 giorni;
- 3) quando risulti che il direttore dei lavori indicato abbia abbandonato l'incarico e sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art.22 - Sospensione dei lavori per assenza della Direzione lavori

Qualora il tecnico incaricato della direzione dei lavori abbandoni l'incarico il costruttore e il committente hanno l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori fino al reintegro della Direzione lavori, e di darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale nel termine di giorni 10..

Art.23 - Rinnovo della Concessione

La Concessione Edilizia può essere rinnovata per un periodo massimo di tre anni dalla data di scadenza della medesima, solo se l'istanza viene presentata nei termini di validità della stessa.

Il rinnovo può essere concesso per le opere non realizzabili nei termini, previa dichiarazione del Direttore dei lavori sulla consistenza delle opere realizzate e di quelle ancora da compiere.

Per le parti da realizzare il rinnovo è sempre subordinato al rispetto delle norme urbanistiche in vigore all'atto della richiesta.

Art.24 - Opere non ultimate nei termini

Qualora siano scaduti i termini di validità della concessione e le opere non risultino ultimate, dovrà essere richiesta nuova concessione per il completamento delle stesse.

Art.25 - Derghe

Può essere rilasciata, previa deliberazione del Consiglio Comunale, la Concessione edilizia in deroga alle norme del presente Regolamento edilizio ed al P.U.C., per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

Tale concessione in deroga dovrà ottenere il preventivo Nulla-osta della Regione Autonoma della Sardegna, in ottemperanza all'art.3 della Legge 22.12.1955, n° 1357.

Art.26 - Opere illegittime

Per le opere illegittime quali:

- le opere eseguite in difformità dalla Concessione per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
- l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto;
- le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità;
- le opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici;
- le opere di ristrutturazione edilizia, come definite al precedente art.13 in assenza di Concessione;
- le opere eseguite senza Concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti;
- le lottizzazioni abusive;
- il mutamento illegittimo della destinazione d'uso;

L'Autorità comunale competente assumerà i provvedimenti ed applicherà le sanzioni previste dalla normativa vigente (Legge 47/85 e L.R 43/85) e dall'apposito Regolamento Comunale.

Art.27 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia del territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- Funzionari degli Uffici Tecnici Comunali
- Servizio di Polizia Municipale.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con le Amministrazioni Comunali.

Le procedure di accertamento, per la sospensione dei lavori fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, e per la demolizione delle opere abusive saranno quelle prescritte dalle disposizioni (Legge 47/85 e L.R 43/85).

* * *

CAPO VI OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

Art.28 - Opere soggette ad Autorizzazione edilizia Rilascio dell'Autorizzazione edilizia e procedure per l'esecuzione dei lavori

Sono soggette ad Autorizzazione, le opere sottoelencate.

- 1 - Opere di manutenzione, ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 2 - Opere interne così come definite al comma 2, art.15, L.R.23/1985.
- 3 - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 4 - Recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- 5 - Aggetti di qualsiasi tipo su aree di uso pubblico.
- 6 - Impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni di legge.
- 7 - Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- 8 - Opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art.817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle correnti per la loro installazione, opere di demolizione, rinterri e scavi finalizzati all'attività edilizia, occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, vasche di approvvigionamento idrico, pozzi, forni all'aperto, opere oggettivamente precarie e temporanee.
- 9 - Mutamento della destinazione d'uso nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni e tra diverse destinazioni non residenziali.

Al fine di conseguire il rilascio dell'Autorizzazione edilizia, l'interessato consegnerà al Comune la relativa domanda corredata:

- dall'analisi dello stato di fatto;
- dalla relazione (eventualmente integrata da elaborati progettuali) a firma di un tecnico abilitato alla progettazione e direzione dei lavori per la realizzazione delle opere di che trattasi;
- dall'attestato di proprietà e dall'estratto della mappa catastale autentica rilasciata dall'UTE.

Le opere, ai sensi dell'art.13 della L. R. n° 23/85, potranno essere realizzate decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal sindaco al richiedente, e salvo che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939, n°1089.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicata alla competente Autorità comunale, unitamente alla designazione del Direttore dei lavori incaricato.

A lavori eseguiti, il Direttore dei lavori dovrà comunicare il termine di ultimazione delle opere.

Art. 29 - Opere soggette a Dichiarazione di inizio di attività edilizia Procedure per l'esecuzione dei lavori

Sono soggette ad Dichiarazione di inizio di attività edilizia, le opere sottoelencate.

- 1 - Opere di manutenzione, ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 2 - Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio.
- 3 - Opere di adattamento e arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti.
- 4 - Apposizione di tende a servizio di edifici esistenti non aggettanti su aree di uso pubblico.
- 5 - Opere interne così' come definite al comma 2, art.15, L.R.23/1985.

L'interessato, consegnata al Comune la Dichiarazione di Inizio di Attività edilizia, integrata da una relazione di un professionista abilitato alla progettazione e direzione dei lavori per la realizzazione delle opere di che trattasi; che asseveri la conformità legale dell'intervento, potrà dare inizio ai lavori, qualora non pervenga alcuna comunicazione ostativa del Comune, trascorsi venti giorni dalla data di presentazione della denuncia.

A lavori eseguiti il Direttore dei lavori comunicherà al Comune il termine di ultimazione delle opere, con l'asseverazione delle conformità dei lavori eseguiti a quelli dichiarati e indicati negli elaborati di progetto.

Art. 30 - Opere realizzabili senza specifico provvedimento

Sono realizzabili direttamente, senza specifico provvedimento, le opere sottoelencate.

- 1 - Tinteggiature interne e rivestimenti interni;
- 2 - Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- 3 - Recinzioni in zona agricola eseguite in assenza di opere murarie (siepi, paletti e rete metallica, ecc.) purchè semplicemente infissi nel suolo senza allettamenti di materiali diversi dalla terra.

* * *

CAPO VII ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 31 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi

Quando l'edificio ed opere di recinzione debbano sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, in tempo utile, le determinazioni dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza nessuna sporgenza neppure di zoccolo.

Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi e alla redazione o firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali.

Dell'avvenuta consegna verrà redatto verbale.

Art. 32 - Rilascio del certificato di agibilità

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art.220 del regio decreto 27 luglio 1934, n.1265, possano essere utilizzati, sia ai fini abitativi che a quelli da essi distinti (produttivi, commerciali, ecc.), è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Comune, allegando alla richiesta le certificazioni prescritte dalla normativa vigente (già richiamate alla lettera "m)" del precedente art.17) sulla conformità degli impianti, sulla sicurezza (compreso l'eventuale nulla osta dei Vigili del Fuoco), di collaudo delle eventuali strutture in c.a. o metalliche, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, l'attestato dell'avvenuto sgombero dei materiali secondo le modalità di cui al primo comma del successivo art.67, ed infine una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata. In tal caso, l'autorità competente nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato dal comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

* * *

TITOLO IV DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I DEFINIZIONE E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

Art.33 - Destinazioni di zona – Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree dell'intero territorio comunale ai fini della trasformazione e dell'edificazione é disciplinata in relazione alle destinazioni di zona stabilite dal PUC, ed è regolata dagli indici e dai parametri di cui al successivo art.34, come stabiliti per ciascuna di esse dalle Norme di Attuazione.

Art.34 - Definizioni degli indici e dei parametri

a) - ZONA

E' una porzione di territorio comunale che ha determinata destinazione per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

b) - ATTREZZATURE E SERVIZI

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi pubblici, le aree destinate a parcheggi pubblici, e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

c) - DESTINAZIONE D'USO

Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse possono essere consentite anche altre destinazioni oltre quella principale qualificante.

d) - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

e) - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa impegnata dall'intervento, comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblici e per i servizi pubblici.

f) - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume edificabile e la superficie del fondo, al netto delle superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui alla lettera b) precedente.

g) - SUPERFICIE COPERTA

E' quella risultante dalla proiezione sul terreno della superficie lorda di tutti i piani edificati, compreso l'interrato, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi, fino ad un massimo di m. 1,50 di sporgenza.

h) - INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.

i) - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

l) - VOLUME TECNICO

E' il volume che non concorre alla determinazione dell'edificabilità di un'area (residenziale-produttiva-commerciale) in quanto indispensabile per le esigenze strettamente funzionali dell'edificio su di essa costruito o costruibile (impianti tecnologici e vano ascensore).

m) - VOLUME EDIFICABILE

E' il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base all'indice fondiario ammesso.

n) - NUMERO DEI PIANI

E' il numero di piani fuori terra, compreso il seminterrato.

o) - DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti, secondo proiezioni orizzontali ortogonali.

p) - DISTACCO DAI CONFINI FRA LOTTI NON EDIFICATI TOTALMENTE

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza dalle pareti, e la linea di confine.

q) - ACCESSORI

Sono locali adibiti al servizio dell'edificio principale e complementari alla sua destinazione d'uso.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

r) - LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

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

s) - CORTILI CHIUSI

Sono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei tipi seguenti

- 1) Ampio cortile Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è almeno di m. 10.
- 2) Patio Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 4,00, ed almeno due pareti circostanti di altezza non superiore a m. 7,00.
- 3) Cortile Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a m. 5,00 e la superficie del pavimento uguale a 1/5 di quelle pareti che la circondano.

- 4) **Chiostrina** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete variabile al variare dell'altezza, in essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi, disimpegni e scale: Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno a 1/18 della somma delle superfici dei muri che la limitano, e la perpendicolare, misurata tra una finestra e il muro opposto, dovrà essere almeno m. 3.00 se la chiostrina non supera i m. 10,00 in altezza, di m. 4,00 se l'altezza è compresa tra 10 e 16 m. Le chiostrine devono essere aerate dal basso, tramite corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la pulizia necessaria.

t) - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

u) - LARGHEZZA STRADALE

Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, banchettoni, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

v) - LAVORI INIZIATI

I lavori si intendono iniziati quando risultano intrapresi i lavori di scavo, di sbancamento o di fondazione.

z) - LAVORI ULTIMATI

I lavori si intendono ultimati quando le opere relative siano utilizzabili secondo la destinazione prevista e siano completate le finiture esterne (tinteggiature comprese).

* * *

CAPO IX DETERMINAZIONE DEI VOLUMI

Art. 35 - Calcolo dei volumi e delle altezze

Al solo fine del computo dei volumi edificabili si assume come altezza la media del segmento verticale che hanno per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno di tutte le murature perimetrali con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, se più basso;
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio, orizzontale o inclinato, e la superficie esterna della parete;

sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non superiore al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza inferiore al 25% o superiore al 35% si aggiunge il volume effettivo previsto al di sopra della quota dell'ultimo solaio.

L'altezza per il calcolo dei volumi è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di metri 12 di lato.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza compresa tra il 25% ed il 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, senza interruzione delle falde (se non per i comignoli), e sempre che le eventuali prese di luce ed aria siano realizzate con aperture complanari alla falda.

Non si tiene altresì conto del volume del tetto ad una sola falda, sempre che la proiezione orizzontale della falda non superi i m 4.50, esclusi gli aggetti.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Non si computano come volumi edificabile quelli afferenti alle tettoie prive di murature o altro riparo permanente quando siano aperte per almeno 2/3 dell'intero perimetro che le definisce, e la loro superficie non sia superiore complessivamente al 10% della superficie coperta dell'edificio.

Sono esclusi dal computo di quelli edificabili i volumi tecnici (come definiti al comma I del precedente art.34) ubicati al di sopra dell'ultimo solaio degli edifici.

Ugualmente non si tiene conto dei volumi interrati e/o seminterrati, sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di pertinenza di fabbricati destinati a civile abitazione e con altezza libera interna massima di m.2.40.; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, ovvero siano destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages di fabbricati destinati ad attività produttive o abbiano altezze superiori a m 2.40 di pertinenza di fabbricati destinati a civile abitazione, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

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

Nelle zone "F" è consentita l'edificazione di locali interrati e/o seminterrati di altezza fino a metri 2,40 per uso di legnaia, deposito attrezzi, rimessaggio e simili.

Detti locali verranno esclusi dal computo dei volumi a condizione che abbiano altezza interna fino a metri 2,40 per una volumetria non superiore al 20% di quella richiesta in progetto in base alle norme urbanistiche di zona; verranno quindi conteggiati interamente i volumi dei locali interrati e/o seminterrati di altezza superiore a metri 2,40 e quelli in eccedenza al 20% sopra citato.

A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si vedano gli esempi riportati nelle pagine che seguono.

* * *

CAPO X

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 36 - Autorizzazione delle attività commerciali

E' consentito l'esercizio delle attività commerciali, in subordine all'autorizzazione della competente autorità comunale, ed alla verifica della conformità alle disposizioni del PUC (oltre che alle ulteriori prescrizioni in materia fiscale, di sicurezza, sanitaria, ambientale, ecc.), ai sensi dei decreti legislativi 11 febbraio 1998, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti" e 31 marzo 1998, n.114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" (entrambi a norma dell'art.4, comma 4, lettera c, della legge 15 marzo 1997, n.59).

* * *

TITOLO V DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO XI ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

Art.37 - Campionature

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

Art.38 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

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

E' vietata la posa di lamiere o pannelli di qualsiasi tipo (liscio, grecato etc.) su tutte le pareti esterne, prospettanti su spazi pubblici o privati.

E' vietata l'installazione di serbatoi idrici su tetti e terrazze, visibili dalla pubblica via o altri spazi pubblici.

E' vietata l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore e simili - antenne paraboliche), su pareti o balconi dei fabbricati, visibili dalla pubblica via o altri spazi pubblici.

Per i componenti di impianti tecnologici che devono essere installati all'esterno degli edifici (pompe di calore, antenne TV, paraboliche, ecc.), dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a ridurre l'inquinamento estetico che essi comportano.

La collocazione di detti impianti, sarà in genere ammissibile:

- Quando occultati da parapetto o ringhiera, dove esistono balconi;
- Quando collocati in appositi vani ricavati nella muratura, a condizione che vengano schermati da appositi manufatti (mattoni forati, legno o metallo), tinteggiati nello stesso colore della muratura in cui sono inseriti;
- Quando ubicate nel parapetto delle finestre e risolte architettonicamente in modo unitario ad esse;
- Quando (solo nel caso di locali commerciale, artigianali e simili) siano risolti architettonicamente con l'insegna pubblicitaria;

Le antenne TV (via etere o satellitari) negli edifici condominiali con più di tre nuclei familiari, dovranno essere di tipo centralizzato, con obbligo di adeguamento anche per i fabbricati esistenti ogni qual volta si intervenga con interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici con distanza dalla linea di gronda pari ad una volta e mezza la sua altezza; sono escluse le installazioni in facciata.

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose (per assenza o deterioramento dell'intonaco, ovvero delle tinteggiature o finiture esterne, nonché dei manti di copertura), la competente Autorità comunale può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al recedente comma entro un termine non superiore a sei mesi, decorso il quale verrà applicata una sanzione amministrativa.

Art. 39 - Aggetti e sporgenze dei fabbricati

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

- a) Gradini esterni che occupino parte della carreggiata o del marciapiede;
- b) Aggetti e sporgenze superiori a cm 10 dall'allineamento stradale sino all'altezza di m 2.50 dal piano del marciapiede, o sino all'altezza di m 4.50 dal piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede. Lo zoccolo non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.
- c) Porte, persiane, gelosie, sportelli o chiusure che si aprono verso l'esterno da un'altezza inferiore a m 2.50 dal piano stradale se la strada è con marciapiede, ed a m 4.50 se la strada è senza marciapiede.
- d) I balconi non possono collocarsi ad altezza minore di mt 3,50 sopra il piano del marciapiede, e di m 4.50 sopra il piano stradale quando non esiste il marciapiede. Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, alla linea d'imposta delle mensole, o quando queste non esistano, della soletta a sbalzo.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada, e comunque non più di m 1.50.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore ad almeno m. 3,00 dal confine laterale più vicino e la misura frontale di essi non deve superare 1/3 della lunghezza della facciata.

Solo in presenza di marciapiede è consentita la realizzazione di pensiline a protezione degli infissi con altezza di mt 3,00 (misurata dal piano marciapiede) e sbordo max di cm 30.

Art. 40 - Rifacimento delle coperture

Onde favorire l'eliminazione delle lastre di cemento amianto e la copertura dei lastrici solari esistenti, nonché al fine omogeneizzare le soluzioni tipologiche, per il rifacimento delle coperture è

prescritto l'impiego di manti di copertura di laterizio costituiti da tegole laterizie curve (preferibilmente coppi) su orditura e sottostante struttura in legno.

E' ammesso il rifacimento integrale delle coperture dei "volumi tecnici" autorizzati, tipici del centro urbano, eseguito secondo le modalità di cui al comma precedente.

La pendenza delle falde ricostruite dovrà essere compresa tra il 25% ed il 30%, con imposta pari a quella autorizzata (ove sussista il provvedimento relativo) o certificata da apposita documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato.

Art. 41 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico - Gazebo

L'Autorità comunale può permettere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico solo in presenza di marciapiedi o spazi pedonali, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezze inferiori a metri 2.20 dal suolo. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di metri 2.20 dal suolo.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in ottimo stato e perfettamente pulite, o quando ostacolano il libero transito.

La predisposizione di strutture provvisorie modulari (gazebo, pergole, ecc.) sul suolo pubblico (marciapiedi, piazze, sedi stradali) è consentita previa specifica autorizzazione comunale.

Art. 42 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte dell'Autorità comunale.

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

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

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

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

Ove non ottemperino, l'Autorità comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

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

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

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

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.

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

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

* * *

CAPO XII NORME IGIENICHE

Art.43 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti all'art.34 alla lettera s) come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti all'art. 34/q come "cortile" possono affacciare vani di servizio e abitabili.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

Negli spazi interni definiti dall'art.34/s come "chiostrine" esistenti possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art.44 - Uso degli spazi liberi tra fabbricati - Distanze di scale e balconi dai confini

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

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

Sono consentite scale esterne purché siano a confine oppure ne distino almeno m. 1,50 e balconi purché distino almeno m. 3,50 dal confine.

Art.45 - Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Concessione Edilizia, o di Autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esiste o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Art. 46 - Requisiti dei locali adibiti ad attività commerciali ed artigianali

Tutti i locali adibiti ad attività commerciale o artigianale e di servizi, devono essere muniti di non meno di un servizio igienico dotato almeno di un wc e di un lavabo, della superficie minima di mq. 1.20, con pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino ad un'altezza minima di m. 2.20.

Tutti i locali adibiti ad attività commerciale e di servizi dovranno essere dotati di almeno un servizio igienico avente i requisiti prescritti dalle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

In ogni caso i servizi saranno preceduti da disimpegno chiuso e, negli esercizi quali bar, ristoranti e simili, essi dovranno essere separati per uomo e donna.

Art. 47 - Scale

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno salvo che si tratti di scale al servizio di una sola abitazione.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 mt, salvo che non si tratti di rampe di servizio o accesso ai locali accessori nel qual caso la larghezza minima consentita è di 0,80 mt.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,00 mt, salvo che non si tratti di rampe di servizio o accesso ai locali accessori, nel qual caso la larghezza minima consentita è di 0,80 mt.

Art. 48 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.32 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, oltre i limiti di potenzialità fissati dalle norme.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle disposizioni di cui alla legge 10/91 e successive modificazioni e integrazioni in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza e costruite comunque in maniera tale da non provocare inconvenienti alle abitazioni dei fabbricati circostanti.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini e gli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore.

Art. 49 - Piani interrati e seminterrati

E' vietato adibire, ad uso abitazione, negozio o retrobottega, locali che siano anche solo parzialmente, sotterranei.

Solo quando siano previste soluzioni igieniche di assoluta sicurezza, si abbia almeno una parete totalmente fuori terra, un'altezza libera interna di metri 3, e il locale fuoriesca dal terreno per almeno 2/3 è possibile utilizzarlo per abitazione ma solo per soggiorno diurno; in tali casi il locale può anche essere adibito ad uffici o laboratori, purché previsti come destinazione di zona.

Solo quando siano previste soluzioni igieniche di assoluta sicurezza, vi sia la possibilità di una uscita alternativa, anche eventualmente verso un passo carrabile, un'altezza libera interna di 2,70 mt e l'ingresso principale al Piano terra, è possibile utilizzare locali seminterrati quali estensioni delle superficie di esercizi produttivi (commerciali, artigianali non moleste e di servizi), nella misura massima del 100% della superficie fuori terra;

Per i locali da adibire ad autorimessa ovvero a locali per l'installazione di impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

Nei locali seminterrati adibiti a soggiorno diurno, uffici o laboratori, i pavimenti e le pareti dovranno essere efficacemente difesi contro l'umidità; inoltre detti locali dovranno essere dotati di finestre direttamente comunicanti con l'esterno, delle dimensioni complessive di almeno 1/6 della superficie del pavimento. Si dovrà anche efficacemente provvedere allo scolo delle acque di rifiuto.

L'altezza minima per i locali interrati o seminterrati non adibiti ad abitazione, uffici o laboratori, e' stabilita in m.2.40 (cantine, ripostigli, depositi, ecc.).

Art. 50 - Piani fuori terra

I piani terreni se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, ed avere il pavimento isolato con materiali idonei.

La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a:

- m 2,70 per gli ambienti abitativi (m 2,40 per i vani accessori);
- m 3.00 per gli uffici;
- m 3.00 per per attività commerciali, artigianali e di servizi di superficie fino a 90 mq;
- m 3.50 per per attività commerciali, artigianali e di servizi di superficie superiore a 90 mq.

I piani superiori adibiti a uffici ad uso pubblico, laboratori, negozi, luoghi di riunione e di uso pubblico, devono avere altezza utile netta interna non inferiore a m 3.00, riducibili a m 2.70 quando siano assicurate le condizioni di aerazione forzata o di condizionamento.

I piani terreni adibiti ad autorimesse non collettive, ovvero a deposito motocicli, ecc., possono avere altezza utile netta di m. 2,40.

Le autorimesse collettive devono avere altezza utile interna non inferiore a metri 2.50.

L'altezza utile della centrale termica non potrà essere inferiore a metri 2.50 per impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kCal/h.

Art.51 - Piani sottotetto

I piani di sottotetto possono avere le destinazioni d'uso previste per la zona omogenea cui appartengono purché l'altezza media sia superiore o uguale a quella minima prevista per uguali destinazioni, l'altezza minima non sia inferiore a m. 2,30 e la copertura venga opportunamente coibentata.

Il piano di sottotetto quando sorge direttamente sul piano seminterrato o di campagna deve avere un'altezza minima non inferiore a quella minima prevista per uguali destinazioni d'uso.

Art.52 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati residenziali

In tutti i vani abitabili, salvo quanto previsto per i seminterrati, la superficie delle finestre, portefinestre e luci deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m. 2,70, riducibile a m. 2.40 per corridoi e disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq 6.00.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone. Ogni nucleo abitativo dovrà avere almeno un ambiente di soggiorno della superficie di mq. 14.

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

Tutti i locali degli alloggi, comprese le stanze da bagno, devono fruire di illuminazione naturale diretta.

Fanno eccezione solo i disimpegni, i corridoi, i vani scala ed i ripostigli

Almeno una stanza da bagno dovrà essere fornita oltre che del vaso e lavabo, del bidet e di una vasca da bagno (o doccia).

L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, compresi i servizi, non inferiore a mq 28, se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.

E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, sottopalchi ed altro sistema, quando si venga ad ottenere ambienti che, per superficie, cubatura, aerazione e illuminazione, non corrispondano alle prescrizioni del presente regolamento.

I locali per abitazioni del portiere sono soggetti alle prescrizioni del presente Regolamento. Si fa eccezione per l'ambiente nel quale diuturnamente il portiere esplica le sue mansioni.

La comunicazione tra ambienti e servizi, escluso le cucine, e vani abitabili, deve sempre avvenire tramite un disimpegno, compresi i servizi igienici inclusi in camera da letto, avere un'altezza minima non inferiore a quella minima prevista per uguali destinazioni d'uso.

Art.53 - Norme comuni ai vani abitabili, alle finestre, alle altezze ed alle superfici dei fabbricati non residenziali

Valgono le medesime disposizioni del precedente art.52, ma è consentita la realizzazione di stanze da bagno prive di finestra in diretta comunicazione con l'esterno, purché dotati di impianto di ventilazione forzata.

Art.54 - Divieto di Costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato

E' fatto rigoroso divieto di costruire stalle, fienili, ricoveri di animali in genere entro il centro abitato.

Art.55 - Norme igieniche relative ai cortili

I cortili e le aree scoperte all'interno del centro abitato e nelle immediate periferie devono essere mantenuti, a carico del proprietario, in condizioni di igiene e di decoro secondo le norme.

Art.56 - Fabbricati in zona rurale.

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

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

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

* * *

CAPO XIII

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 57 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici

Le aree edificabili, fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni definitive con altezza massima di m 2.20, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza (D.Lgs. 494/96, D.Lgs 626/94), di igiene e di decoro pubblico.

E' vietata l'esecuzione di recinzioni prospettanti spazi pubblici anche a carattere provvisorio con filo spinato od altri tipi che possono essere pericolosi per l'incolumità pubblica. E' vietato inoltre porre nella sommità dei muri (di qualsiasi altezza) cocci di bottiglia o altri materiali acuminati.

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente regolamento.

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

Art. 58 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione di cui all'art.28. Pertanto è fatto assoluto divieto, anche nelle aree agricole, di realizzare depositi temporanei non autorizzati di qualunque materiale, che comportino di fatto una variazione di destinazione d'uso, sia pure temporanea, delle aree medesime.

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, l'Autorità comunale potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

* * *

CAPO XIV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 59 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme previste antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio armato (Legge 05.11.1971, n° 1086 e successive modificazioni), nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Il direttore dei lavori di nuove costruzioni o di modifica di fabbricati, devono curare, sotto la loro personale responsabilità, che gli stessi siano atti alle destinazioni previste, rispondano ai requisiti di sicurezza sotto il profilo statico, che la loro esecuzione sia compiuta a regola d'arte, che siano rispettate le vigenti norme di sicurezza e di igiene (D.Lgs. 494/96, D.Lgs 626/94).

Per l'esecuzione di edifici comprendenti opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, si dovrà fare denuncia al Genio Civile e si dovranno seguire le prescrizioni della specifica normativa già menzionata.

Detta denuncia è richiesta per quelle opere che assolvono ad una funzione statica, con l'esclusione delle membrature singole, come architravi, semplici elementi costruttivi che assolvono funzioni di limitata importanza.

La costruzione ed il consolidamento degli edifici in muratura è consentita previa progettazione strutturale ai sensi delle specifiche norme vigenti in materia (D.M. 20.11.1987).

Per il rilascio della licenza di uso o di abitabilità è richiesto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o metalliche denunciate e delle costruzioni in muratura ai sensi delle rispettive specifiche normative già richiamate.

Art. 60 - 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 sicurezza richiesti dalle norme già richiamate.

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

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

Art. 61 - Impianti termici- Impianti elettrici e tecnologici in genere

I committenti di impianti termici che abbiano le caratteristiche previste dalle norme vigenti in materia (già menzionate al precedente art.15, lettera m), sono obbligati a depositare presso il Comune il progetto relativo, compreso il calcolo termico ai sensi della normativa vigente (Legge 373 /1976).

E' fatto obbligo di dotare ogni unità immobiliare di nuova realizzazione di riserva idrica con gruppo di pressurizzazione e autoclave.

L'obbligo è esteso anche ai fabbricati esistenti, dietro emissione di opportuna ordinanza del Sindaco, nel caso di condomini multipiano o fabbricati con altezza alla gronda superiore ai 9 metri.

Contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'U.T.C. il progetto dell'impianto elettrico e degli impianti tecnologici ai sensi delle rispettive norme vigenti.

Art. 62 - Inquinamento acustico

I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi delle N.T.A. del PUC devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate, ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti (Legge 26.10.1995, n° 447).

Art. 63 - Barriere architettoniche

Per tutti gli edifici pubblici, privati e di edilizia residenziale e convenzionata di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione dovranno osservarsi le norme sulle barriere architettoniche negli edifici (già richiamate al precedente art.15, lettera m). In particolare nei nuovi edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari privi di parti comuni, dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità.

E' fatto obbligo anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e variazioni della destinazione d'uso, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, per l'accesso al locale commerciale (da eseguirsi esclusivamente all'interno dello stesso); Anche per situazioni esistenti il Sindaco può emettere ordinanza.

* * *

CAPO XV

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 64 - Rispetto delle alberature stradali

Lungo i viali alberati é vietata l'esecuzione di lavori di qualunque natura che comportino l'estirpazione di piante ovvero il danneggiamento delle loro chiome e radici, senza la preventiva autorizzazione dell'autorità comunale che specifichi le cautele e le modalità per l'esecuzione dei lavori medesimi e per i ripristini.

Art. 65 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione dell'Autorità 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 al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

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

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

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

Art. 66 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia 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 all'Autorità comunale 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 primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che l'Autorità comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 67 - Sgombero e trasporto dei materiali a discariche pubbliche

Per lo sgombero delle materie di risulta provenienti da scavi o da demolizioni dovrà essere predisposta dal Direttore dei lavori una relazione contenente un piano per il loro smaltimento, corredato dalla distinta dei tipi di materiale previsti (con la stima delle rispettive quantità), e che indichi gli specifici recapiti autorizzati per ciascuno di essi. La documentazione dell'avvenuto smaltimento nel rispetto di detto piano, dovrà essere prodotta all'atto della richiesta del certificato di abitabilità.

Quando si verifichi uno spandimento di materiale durante il trasporto a discarica, l'appaltatore deve immediatamente provvedere a ripulire la parte dell'area pubblica su cui esso si è verificato.

L'appaltatore deve mantenere la via pubblica costantemente netta su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze.

Immediatamente il completamento dei lavori, l'appaltatore deve rimuovere gli steccati, i ponteggi e le barriere poste al servizio dei lavori medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione comunale, a totale spesa del proprietario per il quale viene effettuato l'intervento, in base alla liquidazione e nei tempi indicati dall'Ufficio Tecnico comunale.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere per un periodo superiore a trenta giorni, deve far rimuovere quanto determini disagio, pericolo o pregiudichi l'igiene pubblica (materiali, assiti, ponteggi, ecc.).

In caso di inadempienza il comune può procedere all'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario.

Art. 68 - Uso di acque defluenti da fontanelle, fossi o canali.

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

* * *

CAPO VI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 69 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) indicazione delle opere da eseguire e degli estremi della Concessione o dell'Autorizzazione; .
- 3) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 4) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 5) nome, cognome e qualifica dell'assistenza ai lavori.

Nel caso di opere pubbliche dette tabelle dovranno indicare anche l'entità e la fonte del finanziamento, e le dimensioni e le caratteristiche delle medesime dovranno corrispondere alle prescrizioni vigenti, con particolare riferimento al D.P.R. 495/1992.

Ogni cantiere dovrà essere recintato nel rispetto delle disposizioni vigenti, con particolare riferimento al D.P.R. 547/1955.

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

Art. 70 - 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 d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi; le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta di materiali o di recipienti che li contengono.

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

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia antinfortunistica e di sicurezza in genere.

Art.71 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato 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 autorizzazione speciale dell'Autorità comunale e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 72 - 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

o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono prevenire dall'esecuzione delle opere.

L'Autorità comunale potrà far controllare da funzionari o 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.

Art.73 - Rimozione delle recinzioni

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

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

In caso di inadempienza l'Autorità comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio addebitando tutte le spese al proprietario e salve le sanzioni previste dal Regolamento Comunale per l'occupazione del suolo pubblico.

* * *

TITOLO VI SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.74 - Sanzioni

I Pubblici Ufficiali, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dell'art. 20 della L. 47/85 sulle sanzioni penali, hanno l'obbligo di farne denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Per le sanzioni amministrative si applicano le norme dettate dalla L.R. 23/85 nel Capo I sul controllo dell'attività urbanistica edilizia e sanzioni amministrative.

Art.75 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute (art.10, comma 11, legge 06.08.1967, n°765) potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Per le lottizzazioni approvate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, si segue la normativa dettata dall'art.8 della legge 06.08.1967, n°765.

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 assentito in base alle precedenti disposizioni.

Divenuta esecutiva l'adozione del presente Regolamento Edilizio, si procederà al rinnovo della Commissione edilizia, ai sensi del precedente art.4.

* * *

TITOLO VII ESECUTIVITÀ DEL REGOLAMENTO

Art.76 - Esecutivita' del Regolamento

Il presente Regolamento munito del Decreto di Approvazione, verrà depositato nella Segreteria Comunale unitamente al P.U.C. entro 15 giorni e per 30 giorni verrà messo a disposizione del pubblico e ne sarà data notizia mediante avviso pubblico all'albo pretorio e mediante affissione di manifesti ed avviso in uno dei quotidiani dell'isola.

Il Regolamento edilizio, come il PUC del quale fa parte integrante, entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Dalla data del deposito del P.U.C. nella segreteria Comunale si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L. 03.11.1952 n°1902.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamenti di settore, generali e speciali, in materia di Urbanistica, Edilizia, Igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesaggistico e monumentale.

* * *