
COMUNE DI NURACHI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

REVISIONE DEL 24 MAGGIO 2016

REVISIONE A CURA DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE

Ing. Antonio Mastinu

Ing. Enrico Pia

INDICE

CAPITOLO I - CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1	- OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO	6
ART. 2	- ORGANI COMUNALI COMPETENTI IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA.....	6

CAPITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 3	- LA COMMISSIONE URBANISTICA - ABROGATO	8
ART. 4	- FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE URBANISTICA - ABROGATO.....	8
ART. 5	- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICA - VOTAZIONI - ABROGATO	8
ART. 6	- ISTRUTTORIA E ACCESSO AI DOCUMENTI	8
ART. 7	- CONFORMITÀ ALLE NORME IGIENICO SANITARIE.....	8
ART. 8	- INCOMPATIBILITÀ DEI PROFESSIONISTI INCARICATI.....	8
ART. 9	- ATTUAZIONE DEL P.U.C.....	8

CAPITOLO III - LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 10	- LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	12
---------	---	----

CAPITOLO IV - TITOLI ABILITATIVI

ART. 11	- CONVENZIONI	13
ART. 12	- OBBLIGATORietà DELPERMESSO DI COSTRUIRE	13
ART. 13	- TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI	13
ART. 14	- APPROVAZIONE URBANISTICA PER LA LOTTIZZAZIONE	14
ART. 15	- OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	14
ART. 16	- OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.....	15
ART. 17	- OPERE SOGGETTE A SEGNALE DI INIZIO ATTIVITÀ.....	15
ART. 18	- OPERE SOGGETTE A SEGNALE DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA	16
ART. 19	- OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	16
ART. 20	- OPERE DI EDILIZIA LIBERA	17
ART. 21	- OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI	17
ART. 22	- OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO	17
ART. 23	- OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI	18
ART. 24	- PERMESSI DI COSTRUIRE SPECIALI: DEROGHE	18
ART. 25	- PERMESSI DI COSTRUIRE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI	19
ART. 26	- GARANZIE PER IL DECORO URBANO	20

CAPITOLO V - LOTTIZZAZIONI

ART. 27	- AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE	21
ART. 28	- ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI.....	21
ART. 29	- LIMITI DELL'EDIFICAZIONE E RAPPORTI E SERVIZI NELLE LOTTIZZAZIONI	21
ART. 30	- VALUTAZIONE DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA DA LOTTIZZARE	21
ART. 31	- CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	22
ART. 32	- REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	22
ART. 33	- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A CARICO DEI CONCESSIONARI	23
ART. 34	- CESSIONE GRATUITA DI AREE DEI CONCESSIONARI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	23
ART. 35	- SPECIALE TRATTAMENTO AL CONCESSIONARIO DELLA LOTTIZZAZIONE	23
ART. 36	- SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE.....	24

CAPITOLO VI - DEFINIZIONI

ART. 37	- DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	25
ART. 38	- SUPERFICIE FONDIARIA: PERTINENZA URBANISTICA.....	26

**Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio**

ART. 39	- CATEGORIA DI ATTIVITÀ EDILIZIA	26
ART. 40	- SUPERFICI, INDICI E PARAMETRI, DEFINIZIONI.....	32
A.PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI		32
B.PARAMETRI ED INDICI EDILIZI.....		34
ART. 41	- APPLICAZIONE DEGLI INDICI	36
ART. 42	- DEFINIZIONI PER LA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	36
ART. 43	- CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI.....	37
ART. 44	- DEFINIZIONE DI FABBRICATO ED EDIFICIO RESIDENZIALE	38
ART. 45	- FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI.....	38
ART. 46	- DEFINIZIONI E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI EDILIZI ED URBANISTICI	38
ART. 47	- ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	44
ART. 48	- SITUAZIONI PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	44
ART. 49	- REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	45
ART. 50	- LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....	45
ART. 51	- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	45
ART. 52	- SPECIALE REGOLAMENTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....	46
ART. 53	- ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....	46

CAPITOLO VII - ISTRUTTORIA DELL'ISTANZA EDILIZIA

ART. 54	- DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO.....	48
ART. 55	- DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	49
ART. 56	- DOMANDA DI PERMESSO, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO	57
ART. 57	- CONTENUTO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E RELATIVO PROCEDIMENTO	58
ART. 58	- CONTENUTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	58
ART. 59	- ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI.....	58

CAPITOLO VIII - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI

ART. 60	- PERMESSO DI COSTRUIRE	60
ART. 61	- VARIANTI.....	62
ART. 62	- TERMINI E REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	62
ART. 63	- DEROGHE.....	63
ART. 64	- TITOLARITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	63
ART. 65	- VOLTURE.....	64
ART. 66	- RESPONSABILITÀ	64

CAPITOLO IX - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 67	- OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	65
ART. 68	- DEPOSITO IN CANTIERE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI DISEGNI	65
ART. 69	- VIGILANZA TERMINI E MODALITÀ	66
ART. 70	- INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	66
ART. 71	- VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	66
ART. 72	- ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	67
ART. 73	- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	67
ART. 74	- PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	68
ART. 75	- LOCALI ABITABILI E AGIBILI.....	69
ART. 76	- CUCINE	69
ART. 77	- SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	70
ART. 78	- CORRIDOI E DISIMPEGNI	70
ART. 79	- LOCALI NON ABITABILI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E INTERRATI	70
ART. 80	- LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI.....	71
ART. 81	- ATTIVITÀ EDILIZIA ABUSIVA	71
ART. 82	- SANZIONI AMMINISTRATIVE NELLE CONCESSIONI.....	71

CAPITOLO X - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 83	- SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	73
ART. 84	- SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	73
ART. 85	- RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE	74
ART. 86	- RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SUL SUOLO PUBBLICO	74

CAPITOLO XI - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE E PRESTAZIONALI

ART. 87	- DISPOSIZIONI GENERALI	75
ART. 88	- FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	75
ART. 89	- ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA.....	75
ART. 90	- ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI.....	76
ART. 91	- ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE	76
ART. 92	- ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ	76
ART. 93	- REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO	76
ART. 94	- REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI	77
ART. 95	- REQUISITI ILLUMINOTECNICI	78
ART. 96	- LIMITI AI CONSUMI DI ENERGIA	78
ART. 97	- FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	79
ART. 98	- IMPIANTI PER LA CAPTAZIONE E LA PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTI RINNOVABILI	79
ART. 99	- RIFORNIMENTO IDRICO	80
ART. 100	- TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO	80

CAPITOLO XII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 101	- LOCALI DI LAVORAZIONE, DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	81
ART. 102	- STRUTTURE LIGNEE	81
ART. 103	- PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	81
ART. 104	- USO DI GAS IN CONTENITORE	82
ART. 105	- COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO	82

CAPITOLO XIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

ART. 106	- CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	83
ART. 107	- CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	84
ART. 108	- CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.....	86
ART. 109	- SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI.....	86
ART. 110	- PIANI INTERRATI	86
ART. 111	- SOTTOTETTI.....	86

CAPITOLO XIV - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 112	- RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI	88
ART. 113	- PASSI CARRABILI	88
ART. 114	- CHIOSTRINE	88
ART. 115	- COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	89
ART. 116	- PRESCRIZIONI PER I LOCALI INTERRATI E IMPIANTI TECNOLOGICI	89
ART. 117	- STATICA DELLE COSTRUZIONI.....	89
ART. 118	- ALTEZZE MASSIME E MINIME	90
ART. 119	- COPERTURE.....	90
ART. 120	- SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI.....	90
ART. 121	- SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI.....	91
ART. 122	- CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	91
ART. 123	- ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	91

**Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio**

CAPITOLO XV - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ARREDO URBANO

ART. 124	- SPAZI PER LA SOSTA ED I PARCHEGGI.....	92
ART. 125	- DECORO DEGLI EDIFICI	92
ART. 126	- COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	93
ART. 127	- ELEMENTI CHE SPORGONO ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	93
ART. 128	- INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI.....	94

CAPITOLO XVI - DISCIPLINA DELLE ATREZZATURE RURALI

ART. 129	- IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	95
ART. 130	- ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE.....	95

CAPITOLO XVI - COSTRUZIONI ED OPERE DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 131	- EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.....	97
ART. 132	- STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.....	97
ART. 133	- IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, INSALUBRI O INQUINANTI	97
ART. 134	- REALIZZAZIONE O SOSTITUZIONE DI INFRASTRUTTURE DI RETE.....	98

CAPITOLO XVIII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 135	- CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	99
ART. 136	- INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	99
ART. 137	- AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	99
ART. 138	- DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE.....	100
ART. 139	- OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	101
ART. 140	- ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE	101
ART. 141	- ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI	101
ART. 142	- POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE	102
ART. 143	- TAGLIO DEI BOSCHI	103

CAPITOLO XIX - CANALI DI BONIFICA E ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

ART. 144	- TUTELA E SALVAGUARDIA DEI CANALI DI BONIFICA	104
ART. 145	- ZONE DI TUTELA NATURALISTICA SIC E ZPS	105

CAPITOLO XX - AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA E PAESAGGISTICA - USI CIVICI

ART. 146	- AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	104
ART. 147	- AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA.....	104
ART. 148	- NORME DI SALVAGUARDIA PER LE AREE NON AGRICOLE SOGGETTE AD USO CIVICO.....	105

CAPITOLO XXI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 149	- NORME ABROGATE	108
ART. 150	- POTERI IN DEROGA.....	108
ART. 151	- SANZIONI	108

CAPITOLO XXII - COLORITURE E TINTEGGIATURE

ART. 152	- COLORITURE E TINTEGGIATURE DA UTILIZZARE NELLE ZONE URBANISTICHE B, C, D E G.....	108
----------	---	-----

CAPITOLO I – CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio è applicabile ai sensi della Legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, della L.R. n. 45 del 22.12.1989, del D.A. n.2266/U del 20.12.1983 “Decreto Floris”, in armonia con le disposizioni del “*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (il comma 4 art.2 riporta: “*I comuni, nell’ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all’articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l’attività edilizia*”), nel rispetto delle leggi sanitarie vigenti, e secondo quanto disposto dall’art. 871 del Codice Civile.

Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo, le opere di edilizia di costruzione demolizione o trasformazione nell’ambito del territorio comunale, nonché le destinazioni d’uso ed i controlli sull’attuazione degli interventi.

Spetta all’Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi e nel rispetto del Regolamento edilizio stesso.

Il Regolamento è integrato dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dei Piani Attuativi in vigore nel Comune, dalle disposizioni di legge vigenti in materia, oltre che dal Regolamento sul procedimento e sull’accesso ai documenti amministrativi del Settore Tecnico in vigore presso il Comune.

Art. 2 - Organi Comunali competenti in materia di edilizia ed urbanistica.

Gli organi competenti in materia di edilizia ed urbanistica del **Comune di Nurachi** sono:

- Il Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia (SUE);
- Il Responsabile del Servizio Tecnico
- Il Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive, per brevità il Responsabile (SUAP);
- Il Responsabile del procedimento (RP);
- L’organo preposto all’emissione di provvedimenti in materia edilizia, per la verifica dell’attività edilizia ed urbanistica del territorio, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge e dai regolamenti, è il Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia (SUE) o fino all’istituzione dello Sportello Unico dell’Edilizia ai sensi dell’art. 15 bis della L.R. 23/85, il Responsabile del Servizio Tecnico, individuato ai sensi dell’art. 107 del D.lgs 267/2000 e del TU D.lgs 380/01, che esercita le funzioni secondo le vigenti disposizioni normative in materia.
- Il Responsabile dello Sportello Unico dell’Edilizia, o il Responsabile del Servizio Tecnico, esercita la vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale secondo le funzioni assegnate, laddove accerti opere abusive, assume i provvedimenti

Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

indicati dall'art. 27 del D.lgs n. 380/01 - per le opere di amministrazioni statali - dall'art. 5 della stessa legge, nonché dall'art. 20 della L.R. n. 23 del 11/10/1985; l'accertamento delle opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione Autonoma della Sardegna attraverso il Servizio Regionale di Vigilanza in materia edilizia, di cui all'art.21 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

- Sono attribuite al Responsabile del Servizio delegato in materia paesaggistica le competenze previste dalla L.R. 12/8/1998 n. 28 in materia di tutela paesistica delegate dalla Regione Autonoma della Sardegna (RAS) ai Comuni.
- Il Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico, individuato dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici, dallo statuto o per composizione della pianta organica dell'Amministrazione Comunale, coordina l'attività edilizia ed urbanistica del territorio, nomina con propria determinazione il Responsabile del procedimento, esprime i pareri ai sensi dell'art. 49 del D. lgs 267/2000. Quando non abbia nominato il Responsabile del Procedimento o questo sia assente, ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90, è considerato Responsabile del procedimento.
- Il Responsabile del Procedimento, nominato dal Responsabile del Servizio fra il personale tecnico della stessa area con la qualifica e la professionalità prevista dalle norme di legge, esercita tutte le funzioni previste dal presente Regolamento o assegnategli per legge.

CAPITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICA E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 - La Commissione Urbanistica SOPPRESSO

Art. 4 - Formazione e nomina della Commissione Urbanistica SOPPRESSO

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Urbanistica – Votazioni SOPPRESSO

Art. 6 – Istruttoria e accesso ai documenti

Il SUE/Ufficio Tecnico verifica, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, che la domanda sia sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n. 380/2001. Il Responsabile del Procedimento redige un'istruttoria sulla conformità dei progetti da esaminare rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e inoltre fornisce le ulteriori documentazioni previste dal Capo V della legge 241/90 sull'accesso ai documenti, a chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti. La richiesta deve essere motivata dall'interesse stesso tutelato e non è ammesso l'accesso sugli atti preparatori

Art. 7 – Conformità alle norme igienico sanitarie

Il SUE/Ufficio Tecnico verifica, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, che la domanda, sia corredata di specifica autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ove la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.???Qualora l'intervento comporti valutazioni tecnico-discrezionali dovrà essere acquisito l'apposito parere da parte dell'autorità sanitaria competente

Art. 8 - Incompatibilità dei professionisti incaricati

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio del comunale incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici, a norma dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41-*bis* legge n. 1150/42.

Art. 9 – Attuazione del P.U.C.

Il P.U.C. si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche e

normative del P.U.C. medesimo.

Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del P.U.E. stesso, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

I Piani Urbanistici Esecutivi possono essere di iniziativa sia pubblica sia privata, o di iniziativa pubblico-privata, possono riferirsi alle seguenti tipologie:

- **Piani Particolareggiati**, di cui all'art. 13 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.P.);
- **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare**, di cui alla Legge n. 167 del 18.04.1962 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.E.E.P.);
- **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi**, di cui all'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.I.P.);
- **Piani di Recupero**, di cui all'art. 28 della Legge n. 457 del 05.08.1978 e successive modifiche ed integrazioni, e di cui alla L.R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.R.);
- **Piani di Risanamento Urbanistico**, di cui agli artt. 32 e 33 della L.R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.R.U.);
- **Piani di Lottizzazione convenzionata**, di cui all'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.d.L.);
- **Programmi integrati di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale**, di cui alla L.R. n. 16 del 29.04.1994, alla L.R. n. 29 del 13.10.1998, alla Legge n. 493 del 4.12.1943, alla Legge n. 179 del 17.02.1972 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito (P.I.);

Gli studi di utilizzazione dei comparti edificatori, attraverso cui è prevista l'attuazione del P.U.C., viene definita in maniera unitaria, attraverso lo studio planivolumetrico completo dei comparti stessi, esteso e relazionato alle zone, agli edifici e alle attrezzature contigui, elaborati nel rigoroso rispetto delle prescrizioni e degli indici relativi ai diversi elementi che concorrono a comporre i comparti: unità edilizia, edifici, aree e zone omogenee, etc..

Lo studio planovolumetrico deve chiaramente indicare e determinare, comunque in scala non inferiore a 1: 500, i seguenti elementi:

- La rete esecutiva di tutta la viabilità interna, suddivisa per importanza e funzione, con la determinazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;
- I dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali e particolari di ciascuna zona;
- I massimi ingombri planimetrici ed altimetrici di tutti i fabbricati e la specificazione in scala 1:200, dei vari tipi edilizi previsti;
- Gli spazi riservati ad opere, impianti ed attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione delle zone laterali di rispetto la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;

Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

- Le sistemazioni esterne a verde, le attrezzature ed i servizi particolari quali stazioni di servizio, chioschi, ecc..

Il progetto dovrà inoltre prevedere:

- Gli elaborati di progetto esecutivo relativi alle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;
- Uno studio coordinato dei fronti a filo strada;
- Uno studio coordinato dei fronti edilizi lungo la viabilità di progetto in cui devono essere indicati colori, aggetti, bucatore e quant'altro sia ritenuto utile a valutare l'unitarietà dell'intervento e il suo inserimento nel contesto circostante;
- Gli elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto, con la suddivisione per destinazione;
- Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde, *etc.*
- Un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto e la ripartizione della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- La convenzione di cui all'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive integrazioni e modificazioni, nel caso in cui lo studio di utilizzazione del comparto sia di iniziativa privata.
- Documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

Nel caso in cui l'edificazione di un comparto rientri nella programmazione dello sviluppo edilizio dell'abitato stabilito dall'Amministrazione Comunale, lo studio plani volumetrico del comparto stesso verrà curato dai proprietari privati, costituiti in consorzio, in esito ad autorizzazione del Sindaco, richiesta dai proprietari in esito ad invito perentorio dello stesso Sindaco notificato ai medesimi proprietari.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentati, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti, conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'acquisizione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Alla costituzione del consorzio parteciperanno anche i proprietari delle aree del comparto destinate a verde attrezzato o ad altri servizi pubblici.

I volumi edificabili in base al piano-volumetrico del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie di terreno di proprietà.

Lo studio plano-volumetrico, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e nei termini previsti dalla L.R. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

Approvato il piano attuativo, si dovrà procedere, per ogni fabbricato, alla richiesta, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento edilizio, della prescritta concessione ad edificare.

**Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio**

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisato dagli Organi Deliberanti del Comune o nel caso in cui i privati proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati dall'invito notificato dal Sindaco, alla elaborazione del Piano attuativo, Il Comune potrà procedere alla redazione d'ufficio del Piano medesimo.

Successivamente alle prescritte approvazioni di legge del Piano attuativo, si procederà alla assegnazione del comparto ai sensi dell'art. n. 23, commi V e VI, della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'obbligo della esecuzione dei lavori di edificazione e urbanizzazione secondo le modalità che verranno precisate nelle apposite convenzioni.

L'assegnazione dovrà avvenire sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di esproprio maggiorata degli oneri relativi agli studi plano volumetrici, nonché degli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabile nel caso sia il Comune a provvedere all'esecuzione dei lavori.

Per l'edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata lo studio per comparti secondo le modalità del precedente comma dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all'intera sottozona individuata nel P.U.C.. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati) di predisporre un Piano di Lottizzazione così come previsto dal P.U.C., possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso alla intera zona. In tale ipotesi il Piano sia attuerà per comparti ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

CAPITOLO III – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 10 - Lo Sportello Unico per le Attività Produttive

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è responsabile dei procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie (L.R. n. 3 del 5 marzo 2008).

Le richieste e le dichiarazioni di cui sopra e le dichiarazioni di inizio attività previste dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), sono presentate al SUAP del comune nel cui territorio è situato l'impianto produttivo (art. 20 L.R. n. 3 del 5 marzo 2008).

Il procedimento prende avvio con la presentazione al SUAP di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena di irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile. La dichiarazione di conformità concerne, in particolare, gli aspetti edilizi e urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti (art. 21 L.R. n. 3 del 5 marzo 2008).

Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAP rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20 L.R. n. 3 del 5 marzo 2008, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, costituisce sia titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato che titolo edilizio. La dichiarazione autocertificativa, corredata degli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

a) dal progettista dell'impianto o dell'intervento dichiarato, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;

b) da un ente tecnico accreditato quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

Entro il termine di sette giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAP può richiedere l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori. Qualora occorranò chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il SUAP, d'ufficio, ovvero su richiesta dell'interessato, convoca, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo. La richiesta di integrazioni e la convocazione della riunione non comportano l'interruzione dell'attività avviata (art. 22 L.R. n. 3 del 5 marzo 2008).

CAPITOLO IV – TITOLI ABILITATIVI

Art. 11 – Convenzioni

I Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata vengono approvati dal Comune e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione prevede:

- La concessione ed il trasferimento gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- Gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativi alla entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- I tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio ed ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della Legge n. 457 del 05.08.1978.

Art. 12 - Obbligatorietà del permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire da parte del Responsabile del Servizio Tecnico/SUE ai sensi della legge regionale n. 23/85 e ss.mm. e ii. e del D.P.R. 380/2001.

L'onerosità della concessione è disciplinata dai successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 13 - Tipologie degli interventi

Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione

a scopo edilizio del territorio stesso, con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, sono i seguenti:

- c) *Approvazione urbanistica del Piano di Lottizzazione;*
- d) *Opere soggette a Permesso di costruire;*
- e) *Opere soggette a Permesso di costruire in sanatoria;*
- f) *Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività;*
- g) *Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria;*
- h) *Opere di edilizia libera;*
- i) *Opere soggette a comunicazione di inizio lavori;*
- j) *Opere urgenti ed indifferibili;*
- k) *Opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato;*
- l) *Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;*
- m) *Permessi di costruire speciali: deroghe;*
- n) *Permessi di costruire speciali: lotti interclusi;*
- o) *Opere soggette al procedimento SUAP*

Art. 14 - Approvazione urbanistica del Piano di Lottizzazione

Chiunque intende eseguire lottizzazione di terreni nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte. Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.

Art. 15 - Opere soggette a Permesso di costruire

Sono soggette a permesso di costruire:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);
- b) nuove costruzioni così come definite dall'art. 3 lett. e del D.P.R. 380/2001;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere o altri impianti di qualsiasi natura per escavazione di minerali e/o per la produzione di inerti o pietrame squadrato ;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme sui casi di gratuità, , sono sottoposte ai contributi commisurati ai costi di costruzione e di urbanizzazione le opere di cui ai punti precedenti.

Art. 16 - Opere soggette a Permesso di costruire in sanatoria

Si tratta di opere conformi agli strumenti generali ed attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento di realizzazione dell'opera che a quello di presentazione della domanda.

Il Responsabile del Servizio tecnico, ai fini dell'art. 16 della L.R. n. 23/85, ricevuta la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità del permesso di costruire stesso a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L.R. 23/85.

Art. 17 - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Le opere soggette a S.C.I.A. su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici vigenti e con osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento, previo parere dello Sportello Unico dell'Edilizia, sono le seguenti:

- opere di manutenzione straordinaria;
- opere di restauro e risanamento conservativo
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C.;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature

esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- le opere oggettivamente precarie, tali da poter essere rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- serre provviste di strutture in murature e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

**Art. 18 tettoie di copertura, anche dotate per la produzione di energia elettrica;-
Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria**

Si tratta di opere conformi agli strumenti generali ed attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento di realizzazione dell'opera che a quello di presentazione della domanda.

In caso di esecuzione di opere in assenza di S.C.I.A., il richiedente avente titolo trasmette al SUE/Ufficio Tecnico Comunale una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. Se le opere sono in corso di esecuzione, è possibile presentare la S.C.I.A. a fronte del pagamento, a titolo di sanzione, di euro 500.

Per opere eseguite in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa, si incorre nelle sanzioni pecuniarie ed amministrative previste dall'art. 14 della L.R. 23/85

Art. 19 - Opere soggette a Comunicazione di inizio lavori

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo previa comunicazione di inizio lavori al SUE/Ufficio Tecnico Comunale:

- le opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- elementi di arredo delle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

- interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- muri di cinta e cancellate.

Art. 20 - Opere di edilizia libera

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- Interventi di manutenzione ordinaria, ivi in clusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree estranee al centro edificato;
- Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- Serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- Interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole e rastrelliere per biciclette;
- Interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni;

Art. 21 - Opere urgenti ed indifferibili

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 al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta del titolo abilitativo necessario come previsto nei precedenti articoli del presente Regolamento.

Art. 22 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato

Per le opere che devono essere eseguite da amministrazioni statali l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è effettuato dallo Stato, d'intesa con la Regione ai sensi dell'art 56 del DPR 348/79.

La progettazione preliminare delle opere pubbliche di interesse statale che devono essere

realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la localizzazione di opere puntuali e/o le scelte del tracciato delle infrastrutture di rete, se difformi dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici comunali e sovracomunali, è effettuata dall'Amministrazione statale competente d'intesa con la Regione, che deve sentire preventivamente il Comune.

Il Servizio Regionale pianificazione paesaggistica e urbanistica esprime il proprio parere, da rilasciare anche a seguito di Conferenza di Servizi a cui partecipano tutti gli Enti coinvolti.

L'Amministrazione Statale committente è tenuta a depositare presso il SUE/Ufficio Tecnico Comunale il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti, rilasciato dall'Amministrazione Regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini della vigilanza dell'amministrazione comunale sull'attività edilizia nel territorio di competenza.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla normativa in materia.

Art. 23 - Opere eseguite da Enti Pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete allo Stato di intesa con l'Amministrazione Regionale e con le Amministrazioni interessate, sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

L'Ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente. Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 24 - Permessi di costruire speciali: deroghe

Nei limiti e nelle forme stabilite dalla legge, qualora specifiche norme dello strumento urbanistico comunale lo prevedano o lo consentano, è ammesso, entro i limiti stabiliti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente o continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento

urbanistico di base dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli seguenti.

Successivamente al parere e/o alle proposte del SUE/Ufficio Tecnico, si pronunzia il Consiglio comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Art. 25 - Permessi di costruire speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, la n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto ineditato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

Costituisce altresì impedimento all'eccezione di cui al primo comma la condizione per la quale l'interclusione del lotto sia venuta a determinarsi a causa di frazionamenti successivi all'approvazione dello Strumento Urbanistico generale.

Il rilascio del relativo permesso di costruire, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli.

Art. 26 Garanzie per il decoro urbano.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni ed in generale gli ampliamenti per i quali, in termini di superficie e/o volume, risulti un incremento pari o superiore al 40% rispetto ai fabbricati esistenti, si applicano le seguenti disposizioni:

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano, all'atto della richiesta del permesso di costruire, il richiedente deposita una polizza fideiussoria, di importo pari al 50% dei lavori esterni, da determinarsi sulla base di un computo metrico estimativo allegato alla richiesta, predisposto utilizzando il prezzario regionale, di durata pari ad anni quattro, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta, e, segnatamente delle finiture esterne degli immobili. Per gli interventi soggetti a SCIA o a CIL, all'atto della richiesta, il richiedente deposita una polizza fideiussoria o una cauzione in contanti, di importo pari al 20% dei lavori esterni, da determinarsi sulla base di un computo metrico estimativo allegato alla richiesta, a

Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta, e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

In caso di inadempimento nei termini di validità del titolo abilitativo, salvo eventuali proroghe legittimamente concesse, ed entro 6 mesi nei casi di opere soggette a CIL, il Comune può provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario, attraverso l'escussione della polizza presentata o l'utilizzo della somma versata.

Al termine della realizzazione dei lavori esterni, il Responsabile del Procedimento provvederà a verificare l'avvenuto adempimento e il rispetto delle norme urbanistiche – edilizie, provvedendo allo svincolo della polizza o alla restituzione delle somme versate.

CAPITOLO V- LOTTIZZAZIONI

Art. 27 - Ambiti della lottizzazione

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nel P.U.C., salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Art. 28 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 Legge n. 10 del 28 gennaio 1977, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano attuativo e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art. 29 - Limiti dell'edificazione e rapporti e servizi nelle lottizzazioni

Le norme d'attuazione del P.U.C. prescrivono i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Art. 30 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;

- 3) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art. 31 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti numeri 3) e 4) del precedente art. 29 del presente Regolamento, ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 32 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposito permesso di costruire, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Comune potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale del PUC.

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti 3) e 4) dell'art. 29 del presente Regolamento, i concessionari potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i concessionari anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

Art. 33 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari

Quando non parametrato da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, l'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

Art. 34 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazione

Ai sensi del punto I del quinto comma dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942, i concessionari sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 35 - Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione

In sede di Permesso di costruire in attuazione di una lottizzazione verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

Art. 36 – Sanzioni per le lottizzazioni abusive

In caso di presenza di lottizzazioni abusive, così come individuate dall'art. 17 della Legge Regionale n. 23 del 11.10.1985, si applicano le sanzioni di cui all'art. 18 della suddetta L.R. 23/1985.

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

CAPITOLO VI - DEFINIZIONI

Art. 37 - Definizione di elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- **Ampio cortile.**

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 m;

- **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 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;

- **Cortile.**

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

- **Lastrico solare:**

è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

- **Chiostrina:**

spazio interno di superficie minima delimitato da pareti lungo tutto il suo perimetro; lo spazio è determinato attraverso la verifica della condizione che la normale minima prospiciente ogni parete perimetrale non risulti inferiore a 3,00 m, è destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, possono quindi affacciarsi sulla chiostrina esclusivamente locali di servizio, disimpegni ecc.;

- **Locali seminterrati:**

si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;

- **Locali interrati, Scantinati:**

si intendono i locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.

- **Edifici per servizi, corpi accessori**

Si definiscono corpi accessori, i corpi edilizi "di servizio", morfologicamente individuabili, che fanno parte integrante di una unica unità edilizia, con destinazione d'uso non residenziale, a servizio del corpo edilizio principale "corpo servito". Sono corpi accessori: gli accessi carrai coperti, le rimesse, le cantine, i locali con forno a legna, le vecchie stalle per animali, i loggiati e le legnaie coperte e qualsiasi corpo

edilizio coperto non destinato ad uso residenziale; i corpi accessori sono tali se ad un solo piano, ed adibiti all'esclusivo servizio dell'edificio principale come definito negli articoli del presente Regolamento.

Art. 38 - Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di permesso di costruire in corso di validità determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto consegue ai nuovi permessi di costruire rilasciati successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta in stesura del fabbricato contiguo funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di permesso di costruire il Comune provvede a darne adeguata pubblicità.

Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi del primo comma, non incidono su quest'ultima.

Art. 39 - Categoria di attività edilizia

- **Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D. lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- *pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle coloriture esistenti;*
- *pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle coloriture o dei sistemi costruttivi;*
- *rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle coloriture o dei sistemi costruttivi;);*

- *riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;*
- *tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;*
- *riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;*
- *riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni;*
- *installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.*

- **Manutenzione straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D. lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche *le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.* Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 10bis della L.R. n. 23/85.

- **Restauro scientifico**

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
 - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
- b)** il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale
- c)** la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d)** l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto a S.C.I.A. , fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta del permesso di costruire.

• **Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento 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 consentono 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 degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente Regolamento è soggetto a S.C.I.A, salvo diversa prescrizione prevista in Piano Attuativo.

• **Ripristino tipologico**

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

L'intervento di ripristino tipologico di cui al presente Regolamento è soggetto a S.C.I.A, salvo diversa prescrizione prevista in Piano Attuativo.

• **Recupero e risanamento delle aree libere**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

• **Ristrutturazione edilizia**

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 o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a permesso di costruire.

- **Demolizione con o senza ricostruzione**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione di elementi estranei all'organismo edilizio, nell'ambito di interventi di restauro e risanamenti conservativi, è soggetto a S.C.I.A. da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico.

L'intervento di demolizione finalizzato alla eliminazione urgente ed indifferibile di situazioni di pericolo rientra negli interventi di cui all'art. 21. Il titolare comunica preventivamente al SUE/Ufficio Tecnico l'intenzione di demolire, motivandone le ragioni d'urgenza ed indifferibilità, e presenta quanto prima la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

L'intervento di demolizione con ricostruzione, è soggetto a permesso di costruire.

- **Nuova edificazione**

L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di m 2,00.

L'intervento di nuova edificazione comprende anche:

- **ampliamento**, inteso come aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- **sopraelevazione**, intesa come estensione della dimensione verticale di tutta e o di parte di una costruzione esistente;
- **adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**, inteso per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di una nuova edificazione è soggetto a permesso di costruire oneroso, ad eccezione dei casi di cui all'Art. 17 del D.P.R. 380/2001, per i quali è il contributo non è dovuto.

- **Variazione della destinazione d'uso**

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammessa dal P.U.C., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate “variazioni della destinazione d'uso”, ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. *residenza e servizi strettamente connessi;*
2. *attività produttive di carattere artigianale e industriale;*
3. *attività produttive di carattere agricolo;*
4. *attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;*
5. *attività direzionali (compresi gli uffici e le banche), attività professionali, attività amministrative e similari;*
6. *attività ricettive: alberghiere e similari;*
7. *attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;*
8. *magazzini e depositi;*
9. *mostre ed esposizioni;*
10. *attività assistenziali, sanitarie e religiose;*
11. *servizi pubblici ed impianti di interesse generale.*

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 23/85, il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

- **Ristrutturazione urbanistica**

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

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di caratteri tipologici, parametri planovolumetrici, specificati dal P.U.C. o da P.U.E. ricavati dall'organizzazione morfologica, tipologica ed insediativa originaria.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E. o, ove previsto, a progetto unitario coordinato, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

- **Nuovo impianto**

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista del P.U.C., ed in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, a servizi ed attrezzature;
- opere di arredo urbano.

L'intervento di nuovo impianto è soggetto alla approvazione preventiva di un P.U.E. di cui alle presenti norme salvo i casi in cui il P.U.C., precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

- **Attrezzature del territorio**

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente preposti e competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, ANAS ed altri Enti Pubblici non territoriali quali gestori delle Reti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari).

Sono altresì compresi gli interventi di cui all' art. 17, comma 3, punto d) del D.P.R. 380/2001. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a permesso di costruire.

- **Uso e tutela delle risorse naturali**

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio è soggetto a permesso di costruire da parte della Autorità comunale, salvi i casi in cui sia prevista una S.C.I.A. o una C.I.L.; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base di prescrizioni e direttive dettate degli Enti e degli Organismi preposti al rilascio delle autorizzazioni e/o dei preventivi nulla osta.

Art. 40 – Superfici, indici e parametri, definizioni

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

Viene definita come **Zona** la porzione di territorio comunale con destinazione definita, esclusiva o preminente, per assolvere alla quale, viene determinata nei suoi caratteri e nella possibilità di utilizzazione edilizia.

A. Parametri ed indici urbanistici

Superficie territoriale:

St = è la superficie perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprendente le aree private e di uso pubblico nella misura, e/o nella ubicazione, indicata caso per caso, nelle planimetrie del P.U.C. e nelle presenti norme; per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, più precisamente si intende l'area comprendente tutte le superfici, comprese nel suo perimetro, da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e

secondaria, nonché le superfici fondiarie.

Superficie fondiaria:

Sf = è la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, utilizzabile ai fini edificatori, al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso ed alla viabilità privata prevista dal P.U.C.; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile, e/o coperta, e dalle aree scoperte (pavimentate o meno) di esclusiva pertinenza della costruzione; la superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

Indice di utilizzazione territoriale:

Ut = (Su/St) costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anche essa espressa in metri quadrati;

Indice di utilizzazione fondiaria:

Uf = (Su/Sf) costituisce fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anche essa espressa in metri quadrati;

Indice di fabbricabilità territoriale:

It = (Vc/St) costituisce il volume massimo edificabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, etc., espresso in metri cubi costruibili per ogni metro quadro di superficie territoriale complessiva, compresa la viabilità, la sosta pubblica, il verde pubblico ed i servi pubblici di diversa natura. L'indice di fabbricabilità territoriale è quindi il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in metri quadrati; si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

If = (Vc/Sf) costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria; è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc) espresso in metri cubi superficie fondiaria riferita al comparto (Sf) espressa in metri quadrati; esclude le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

Densità di popolazione territoriale:

è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento

Destinazioni d'uso di zona:

per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o accessoria quella che rende possibile la destinazione principale; eventuale o ammessa quella consentita e non in contrasto con la principale. Nella generalità dei casi ad una zona non

possono essere consentite altre destinazioni oltre quella prevista.

B. Parametri ed indici edilizi

Superficie utile:

Su = è la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio dei piani oltre al primo, ecc.) con esclusione:

- Dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione e piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- Dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal P.U.C.;
- Dei balconi e terrazze scoperti, dei balconi e terrazze coperti e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2,00, misurata dal filo esterno, delle pensiline con sporgenza non superiore a m. 3,00;
- Dei sottotetti per la parte di cui l'altezza libera interna sia inferiore a m. 1,80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- Dalle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos ed opere simili, la Su è calcolata con riferimento al perimetro esterno delle strutture o al perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Superficie utile abitabile:

Sua = è la somma della superficie di pavimento degli alloggi (comprensiva di tutte le superfici di pavimento relative a disimpegni, ripostigli, sottoscale, tavernette, soffitte e/o altri vani collegati direttamente all'alloggio) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi (*art. 3 D.M. n. 801 del 10.5.1977*)

Superficie coperta:

Sc = rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, della copertura, degli sbalzi comunque classificati e delle tettoie.

Rapporto di copertura:

Rc = (**Sc/Sf**) costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) o sedime del fabbricato e la superficie fondiaria (Sf). Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino ad un massimo di m. 1,20 di sporgenza. Per aggetti superiori verrà computata tutta la parte in aggetto. E' esclusa dalla

superficie coperta la superficie dei vani completamente interrati, cioè con estradosso del solaio di copertura non più elevato rispetto al piano di campagna, nella misura massima del 20% della superficie residua rispetto alla massima superficie copribile. Per detti interrati non viene richiesta la distanza prevista dalle pareti finestrate ed è consentita la costruzione sul confine.

Aliquota:

%R = costituisce l'aliquota, espressa in rapporto percentuale, dei volumi e delle superfici destinate alla residenza.

Densità edilizia:

De = è determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie, rispettivamente territoriale o fondiaria.

Il numero degli abitanti insediabili è determinato sulla base delle caratteristiche e preesistenze insediative delle singole zone e/o isolati.

In assenza di dimostrazione su una diversa capacità insediativa, il numero degli abitanti insediabili è calcolato secondo il parametro di 100 mc. ad abitante, per le singole zone B e C, dei quali:

- 70 mc di norma destinati alla residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e/o strutture similari;
- 10 mc per servizi pubblici.

Il suddetto rapporto fra le diverse funzioni della volumetria residenziale, può essere diversamente fissato dal P.U.C., con specifico riferimento alle singole zone o sottozone.

Area d'insediamento:

Ai = per le attività turistiche contemporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

Aree per attrezzature:

le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici sono riservate in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Superficie minima del lotto:

E' la superficie minima indispensabile per consentire l'edificazione nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. Dove è stabilita la superficie minima del lotto, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità

fondiaria.

Art. 41 – Applicazione degli indici

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Territoriale (It ed Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.U.C. è subordinata alla formazione del Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) di cui all'Art. 9 del presente Regolamento.

Gli Indici di Fabbricabilità e di Utilizzazione Fondiaria (If ed Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione del P.U.E., sia in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono realizzabili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione in attuazione del P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano realizzabili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Al fine dell'applicazione degli indici (salvo diversa indicazione della specifica norma di zona o sottozona, vanno sempre computati i volumi e le superfici delle costruzioni eventualmente esistenti, asservendo ad essi l'area corrispondente risultante dalla applicazione degli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Le distanze minime degli edifici e/o di qualunque altro manufatto, che determini superficie coperta (Sc), dai confini di zona o sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, dagli edifici, e le altezze, quando non precisate dalle specifiche norme di zona o sottozona degli strumenti urbanistici, Generale e/o Attuativo, sono stabilite negli articoli seguenti del presente Regolamento.

Art. 42 - Definizioni per la composizione degli alloggi

Alloggio o appartamento:

per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su un spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano:

per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza (Vano utile):

per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da

studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente (almeno 9,00 mq) tale da contenere un letto da adulto ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno 2,70 m dal pavimento.

Vani accessori:

per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze, comunque di altezza media pari al almeno 2,40 m dal pavimento .

Altri vani:

per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

Art. 43 Caratteristiche dimensionali degli alloggi

Le nuove strutture edilizie destinate alla residenza o a funzioni che comunque presuppongono una utilizzazione, anche parziale o temporanea, di tipo residenziale, poste in qualunque zona omogenea del territorio comunale, derivanti anche da modificazioni di destinazione d'uso, dovranno rispettare i seguenti elementi normativi, tipologici e dimensionali:

- a) la superficie utile residenziale di ogni singolo alloggio dovrà avere un valore minimo di mq. 28,00 se destinato ad una sola persona o di mq. 38, se destinato a due persone, e 50 mq se destinato a più di due persone, con esclusione dei servizi igienici;
- b) per ogni unità abitativa dovrà essere individuata almeno una camera da letto avente superficie utile minima di mq. 14,00, ad eccezione degli alloggi destinati ad una sola persona; le camere destinate a letto singolo dovranno avere una superficie minima di mq. 9,00;
- c) l'ambiente destinato a pranzo - soggiorno, anche con presenza di angolo cottura, dovrà avere una superficie utile minima non inferiore a mq. 14,00; nel caso di vano cucina "chiuso, avente caratteristica di vano autonomo, o di stanze destinate a studio, ufficio, etc., la superficie utile dovrà avere un valore minimo di mq. 9,00;
- d) ogni unità abitativa dovrà essere dotata di almeno un vano destinato a servizio igienico dotato di apertura verso l'esterno, o di sistema di aerazione meccanica, e dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno - ovvero doccia, lavabo, nel rispetto dei requisiti dimensionali previsti dalla normativa sulle barriere architettoniche, dove applicabile.
- e) l'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere di norma definito mediante la realizzazione di un antibagno o disimpegno, tale da evitare il diretto rapporto con gli ambienti destinati a cucina, soggiorno, ufficio; nelle unità residenziali è consentita la

realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto alla camera da letto purché autonomamente aerato, anche con utilizzo di sistemi meccanici:

- f) nelle unità residenziali di nuova costruzione almeno un servizio igienico dovrà essere dotato di finestra apribile ; allo scopo di garantire l'illuminazione e l'aerazione diretta; gli ulteriori bagni o servizi igienici potranno essere illuminati e ventilati in forma artificiale.

Locali interrati o seminterrati, destinazione d'uso

Nelle strutture edilizie residenziali comprendenti più unità immobiliari, i locali interrati o seminterrati destinati a cantina, magazzini, lavanderie e altri servizi alla residenza sono consentiti solo se la loro superficie utile è inferiore al 50% della superficie utile destinata ad alloggio.

La destinazione d'uso dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione delle tipologie d'uso previste; non sono consentite generiche destinazioni "pluriuso".

Art. 44 - Definizione di fabbricato ed edificio residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per almeno il 50% della superficie utile ad uso di abitazione.

Art. 45 - Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Art. 46 - Definizioni e metodi di misura degli elementi edilizi ed urbanistici

Ai fini dell'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione ove consentita dallo strumento urbanistico, vengono individuati e definiti i seguenti elementi di natura dimensionale:

A - Altezza di un edificio:

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone o per la specifica unità edilizia dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Ai fini del metodo di calcolo del volume edificabile, di cui allo specifico punto B del presente articolo, per la definizione

dell'altezza vengono assunti parametri indipendenti dalla definizione data nel presente punto.

Come altezza di edificio, relativa ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna pubblica definitiva (strade, piazze) e la linea di estradosso del solaio di copertura in corrispondenza del piano di prospetto ovvero dello spigolo superiore della costruzione in caso di copertura a terrazza, considerando anche eventuali corpi arretrati rispetto al prospetto principale. In caso di assenza di strade si farà riferimento al piano di campagna naturale originario.

Se l'edificio è disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale, l'altezza da rispettare sarà la media fra massima e minima. E' vietato modificare le altezze sopra definite con riporti o con sbancamenti che artificialmente modifichino il piano di sistemazione esterna.

B -Metodo di calcolo del volume edificabile:

E' il volume che si può realizzare nell'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.

Il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza della gronda ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non maggiore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti dai piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità di cui al punto precedente va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia e di servizio in genere, comunque non adibiti ad abitazione.

Per gli ambienti abitabili il volume verrà calcolato per intero da pavimento a pavimento.

Viene detratto nel calcolo del volume quello del vespaio e massetto sottopavimento.

L'altezza dei fabbricati, ai soli fini del calcolo dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di m. 12,00 di lato, secondo gli schemi grafici riportati nell'Allegato C della Circ. Ass. EE.LL.FF.UU. n° 2°A del 20/03/78.

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

Non si tiene conto del volume sottotetto quando la pendenza sia inferiore o uguale al 35% e quando l'altezza del sottotetto sia inferiore a m. 2,20. Per le parti di sottotetto aventi altezza maggiore o uguale m. 2,20 verrà computato il volume effettivo fino alle superfici di intradosso del solaio di copertura.

Si escludono dal volume le parti totalmente aperte al piano terreno, come porticati o logge, ed i passi carrai, con larghezza massima di 3,00 m., che consentono l'accesso all'area retrostante, sempre se aperti su un lato. Sono, altresì, escluse dal calcolo dei volumi le

costruzioni di servizio (tettoie, rustici e accessori di qualunque natura) aperti su due lati, con superficie massima non superiore a mq. 15,00.

Si escludono, inoltre, i volumi delle verande o terrazze coperte per una profondità massima di m. 3,00, nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 115.

Ai fini del calcolo dei volumi, con il presente Regolamento, si fa espresso riferimento a quanto previsto nella Circolare esplicativa dell'Assessorato Regionale agli EE.LL. n. 2/A del 20.03.1978, che qui si intende integralmente riportata per quanto non in contrasto con il presente Regolamento.

C - Metodo di calcolo del volume edificabile in zona agricola:

Ai fini del calcolo del volume nelle zone agricole non si applicano le disposizioni di cui al precedente punto B.

Il volume, in zona agricola come individuata dallo Strumento Urbanistico Generale, è computato, sia per le residenze sia per gli annessi agricoli, calcolando l'intera volumetria realizzata.

È da intendersi per volumetria realizzata quella compresa fra le superfici esterne delle pareti, il piano naturale di campagna e l'estradosso della copertura, senza esclusione alcuna delle parti aperte verso l'esterno degli edifici e dei corpi di fabbrica, senza l'esclusione di pergole o gazebi di qualsiasi forma e dimensione.

Sono computate ai fini del calcolo dei volumi verande o terrazze coperte, porticati o logge, i passi carrai, o altro corpo accessorio comunque aperto su uno o più lati e di qualsiasi dimensione.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente sia planimetricamente, le altezze vanno computate per ogni singolo corpo. E' vietato modificare le altezze con riporti o con sbancamenti che artificiosamente modifichino il piano di sistemazione esterna.

D - Numero dei piani:

Ai fini della individuazione del numero dei piani della struttura edilizia, i locali seminterrati esistenti o da realizzare in terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui:

- a) siano totalmente interrati nella parte a monte rispetto alla linea naturale del terreno e parzialmente interrati sugli altri due lati per un valore non inferiore, per ognuno di essi del 70%;
- b) non siano destinati ad abitazione, anche in modo occasionale o temporaneo;
- c) abbiano un'altezza utile interna in nessun punto superiore a m. 2.40;
- d) non siano presenti ulteriori locali sottostanti al livello seminterrato, comunque utilizzati o da utilizzare.

Nel caso in cui i locali seminterrati non rispettino tutte le condizioni di cui al comma precedente, il piano seminterrato sarà computato al fine della verifica del numero dei piani.

E - Distacco fra gli edifici:

è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Se non diversamente disposto per singole zone o comparti, per la determinazione del distacco minimo tra edifici si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe con apertura di vedute, siano esse porte a vetri, finestre, ecc.. Se non diversamente disposto per singole zone o comparti le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di m. 3.00.

F - Distacco dai confini:

è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Se non diversamente disposto per singole zone o comparti, per la determinazione del distacco minimo dai confini si applicano le disposizioni del Codice Civile.

G - Distacco dal filo stradale:

è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali.

Se non diversamente disposto per singole zone o comparti, per la determinazione del distacco minimo dal filo stradale in area urbana ed extraurbana si applicano le disposizioni del Codice della Strada.

H - Accessori:

Si intendono per corpi accessori, i corpi edilizi "di servizio", morfologicamente individuabili, che fanno parte integrante di una unica unità edilizia, con destinazione d'uso non residenziale, a servizio del corpo edilizio principale "corpo servito". Sono corpi accessori: gli accessi carrai coperti, le rimesse, le cantine, i locali con forno a legna, le vecchie stalle per animali, i loggiati e le legnaie coperte e qualsiasi corpo edilizio coperto non destinato ad uso residenziale; i corpi accessori sono tali se ad un solo piano, ed adibiti all'esclusivo servizio dell'edificio principale come definito negli articoli del presente Regolamento. **La volumetria degli accessori di norma sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.**

I - Lunghezza massima dei prospetti:

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

L -Spazi interni agli edifici:

si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza

superiore ai 3/4 dal perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

a) *Ampio cortile.*

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 m;

b) *Patio.*

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;

c) *Cortile.*

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

d) *Chiostrine.*

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima delimitato da pareti lungo tutto il suo perimetro; lo spazio è determinato attraverso la verifica della condizione che la normale minima prospiciente ogni parete perimetrale non risulti inferiore a 3,00 m, è destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, possono quindi affacciarsi sulla chiostrina esclusivamente locali di servizio, disimpegni ecc.;

M - Indice di piantumazione:

indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

N - Larghezza stradale:

è pari alla somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

O - Confine stradale:

è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio della cunetta o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in scavo.

P - Superficie per opere di urbanizzazione:

ai fini della determinazione del contributo di cui art. 16 D.P.R. 380/2001e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge n. 865/1971 le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato:

Le superfici per opere di urbanizzazione primaria comprendono le aree destinate a:

a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici

- residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati;
- f) impianti sportivi;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago.

Q - Volumi tecnici:

sono da considerare “volumi tecnici”, e pertanto esclusi dal calcolo del volume edificabile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio:

Sono altresì considerati “volumi tecnici” l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

E' facoltà dello Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico Comunale, tramite il suo responsabile, chiedere modificazioni delle soluzioni progettuali presentate per la realizzazione dei volumi tecnici, nel caso in cui le articolazioni della struttura edilizia determinino soluzioni ritenute particolarmente pregiudizievoli rispetto all'impatto sul paesaggio circostante, fatto salvo il procedimento per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, ove previsto dal D. Lgs 42/2004.

R - Eliminazione delle barriere architettoniche:

per tutti gli *edifici pubblici o di interesse pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della Legge n. 118 del 30 marzo 1971, dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”, dalla legislazione vigente nazionale o regionale, dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette “Barriere Architettoniche”. Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere impediti percorsi che determinino la realizzazione di barriere architettoniche ovvero siano previsti

percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle con disabilità.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli *edifici privati* come previsto nella Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e secondo il Regolamento di Attuazione D.L. 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa dei LL.PP. del 22 giugno 1989 ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici e successive modificazioni e integrazioni.

S -Pergole e gazebo:

la realizzazione di strutture provvisionali coperte, aperte su tutti i lati, quali pergole, gazebo e simili, aventi una superficie non superiore a 25 mq, non incide nel calcolo della superficie coperta, del rapporto di copertura e del volume relativi al lotto in cui tali strutture insistono; viceversa nei casi di pergole e gazebo aventi superficie superiore a 25 mq, le stesse sono equiparate alle tettoie e la superficie incide ai fini del calcolo della superficie coperta, del rapporto di copertura e del volume relativi al lotto in cui tali strutture insistono.

T – Calcolo del volume nei casi di divisione di una unità in più unità derivate:

Nei casi di suddivisione di una unità abitativa in più unità derivate, ai fini del calcolo del volume minimo previsto per ciascuna unità abitativa dalle norme per le singole zone (schede per unità edilizia), si applicano le disposizioni del presente articolo, considerando il volume lordo dell'edificio come calcolato rispettivamente alle lettere B e C relativamente al solo volume corrispondente alle superfici residenziali.

Art. 47 - Onerosità del permesso di costruire

Il permesso di costruire comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui art. 16 D.P.R. 380/2001, n. 10.

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art 17 del D.P.R. 380/2001.

Art. 48 - Situazioni per la speciale contribuzione oneri di urbanizzazione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Art. 49 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Qualora il presentatore di una domanda di permesso di costruire intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

Il SUE/Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesto il permesso di costruire. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Responsabile del Servizio tecnico, previa deliberazione del Consiglio comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

Art. 50 - Lottizzazione convenzionata per l'edilizia economica e popolare e per insediamenti produttivi

Qualora il permesso di costruire riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare, vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell' art. 28-bis del D.P.R. 380/2001.

Qualora il permesso di costruire riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell' art. 18 e 28-bis del D.P.R. 380/2001.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo dell'edilizia permesso di costruire.

Art. 51 - Determinazione del costo di costruzione

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato secondo quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli

interventi stessi così come individuati dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 52 - Speciale regolamentazione del costo di costruzione

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 53 - Esenzione dal contributo del costo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto nei casi specificati all'art. 17 del D.P.R. 380/2001:

1. per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n.153;
2. per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso;
3. per gli interventi di manutenzione straordinaria;
4. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
5. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, o per adeguamento degli stessi a nuove leggi;
6. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
7. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
8. per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;
9. per le demolizioni.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di edilizia permesso di costruire.

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma precedente, il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.

Nel testo del permesso di costruire deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei

***Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio***

presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 8).

CAPITOLO VII - ISTRUTTORIA DELL'ISTANZA EDILIZIA

Art. 54 - Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionata e documentazione a corredo

La domanda per l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del Piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

A) Il progetto si compone come segue:

- 1) estratto del Piano Urbanistico Comunale;
- 2) estratto cartografico e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 3) norme tecniche edilizie di attuazione;
- 4) una planimetria in scala 1:1000/1:2000 dalla quale risultino:
 - orientamento ove occorra, schemi planivolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti
 - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione
 - strade private
 - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazioni degli spazi per parcheggio,
 - indice di fabbricabilità, indice di copertura, altri indici edilizi;
 - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
- 5) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 6) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- 7) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;

- 8) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
 - 9) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
 - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - 10) relazione paesaggistica del progetto con espressi riferimenti ai caratteri di paesaggio locale;
 - 11) simulazioni e rendering dell'intervento complessivo e delle soluzioni urbanistiche ed architettoniche;
 - 12) relazione geologica, geotecnica e idrogeologica;
 - 13) studio previsionale di clima acustico;
- B) Schema di convenzione.

Il S.U.E./Ufficio Tecnico esegue l'istruttoria sul piano, richiedendo le integrazioni e le modifiche ritenute opportune. Il Piano viene approvato con Delibera del Consiglio Comunale, a seguito di proposta del S.U.E./Ufficio Tecnico ed acquisiti tutti gli atti di assenso necessari (es. autorizzazione paesaggistica).

Art. 55 - Domanda di permesso di costruire

La domanda di permesso di costruire, con imposta di bollo, è compilata secondo i modelli predisposti dal S.U.E./Ufficio Tecnico e sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa, ovvero dai loro rappresentanti legali.

Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.) e l'esibizione del titolo.

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza nuovo titolo abilitativo, e dovrà inoltre precisare l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle degli strumenti urbanistico vigenti e le altre leggi in materia.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

La domanda di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da specifica dichiarazione del Tecnico progettista sulla conformità urbanistica delle opere previste nel progetto, e deve inoltre contenere l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, da parte del titolare della Permesso di costruire, il nome del Direttore dei Lavori, con l'indicazione dell'Albo professionale di cui risulta iscritto, del costruttore e dell'eventuale assistente. e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio del permesso di costruire.

A corredo della domanda, dovranno essere allegati:

1) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino:

- orientamento;
- sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
- edifici esistenti;
- strade e piazze con toponomastica;
- quote altimetriche o curve di livello;
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- estratti delle tavole catastali, compresa l'individuazione catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti, con i rispettivi numeri;
- accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento;
- edificio o manufatto progettato;
- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
- quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
- dimensioni dei cortili e loro calcolo;
- schema del sistema di reti idrica e fognaria previste, con la rispettiva indicazione della destinazione finale;
- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto precedente da cui risultino i - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;

4) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 da cui risulti nel dettaglio la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, nonché la sistemazione edificatoria e di viabilità al contorno;

5) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:

- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
 - apertura di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
- 6) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100, in corrispondenza delle direzioni più significative, dalle quali risultino;
- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
 - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
 - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- 7) prospetti in scala 1:100:
- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali costruttivi;
 - nonché nelle zone in serie chiusa i prospetti degli edifici confinanti.
- 8) Il particolare prospetto-sezione in scala 1:20 con la indicazione dei materiali da impiegare;
- 9) Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) ed alle soluzioni impiantistiche ed architettoniche proposte, contenete la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare; la stessa dovrà riportare inoltre gli eventuali vincoli cui risultino soggetti l'area e/o i fabbricati interessati;
- 9) Relazione paesaggistica del progetto con espressi riferimenti ai caratteri di paesaggio locale;
- 10) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione a contorno, costituita da almeno due foto a colori di completamento e simulazione fotografica e rendering dell'intervento realizzato.
- 11) Per gli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere dimostrata l'adattabilità di cui al D.M. 236/89, mediante elaborati grafici accompagnati da una relazione tecnica;
- 12) Ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii., qualora previsto, la dichiarazione o lo specifico progetto relativo all'apparato impiantistico.
- 13) Progetto e/o Relazione Tecnica, a seconda dei casi previsti dalla specifica normativa vigente, che attesti la rispondenza delle opere alle disposizioni ed alle prescrizioni previste dalla normativa ai fini del contenimento del consumo energetico negli edifici.
- 14) Dichiarazione e/o specifica documentazione che attesti la presenza o meno di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, semplice o precompresso, o ancora strutture metalliche, come previsto dall'art 53 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 15) In caso di richiesta della convenzione per interventi di edilizia agevolata (es. L. 167/62), verrà dimostrata la possibilità della stipula e verrà compilata la scheda dei dati planimetrici predisposta dalla Regione;

Agli elaborati di progetto sarà allegata una certificazione del progettista che, sotto personale responsabilità, attesti la corrispondenza dei disegni allo stato di fatto dei luoghi interessati dal progetto ed in particolare la reale consistenza del lotto e della situazione al contorno rappresentata.

La documentazione progettuale prevista per la richiesta di permesso di costruire per qualunque intervento di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione, come indicato precedentemente nel presente articolo, dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione fotografica a colori.. La documentazione fotografica suddetta dovrà contenere un riferimento cartografico con precisazione dei "punti di vista" fotografici; le illustrazioni fotografiche dovranno contenere tutti gli elementi di natura particolare e panoramica, necessari all'esatta individuazione e valutazione dei luoghi e degli ambiti di intervento.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico, in considerazione della caratteristica complessiva dell'intervento proposto, potrà sempre richiedere l'eventuale ulteriore documentazione progettuale ritenuta necessaria.

La documentazione fotografica e progettuale di cui al presente articolo potrà essere richiesta dallo Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico anche per istruttorie riguardanti situazioni edilizie o urbanistiche ritenute di particolare complessità.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

La documentazione progettuale riguardante nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni che prevedano la realizzazione totale o parziale di recinzioni dovrà contenere la progettazione esecutiva del sistema di recinzione.

Le nuove recinzioni in via generale dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

- a) in muratura intonacata ed altezza massima di 2,50 m per recinzioni di confine tra le proprietà;
- b) in muratura intonacata con altezza max non superiore a 1,20 m e non inferiore a 0,80 m;
- c) secondo la tipologia di cui al punto b), sormontata da struttura ad "aria passante", fino ad un'altezza massima complessiva di 2,50 m.

Sono comunque vietate, anche per la recinzione di fondi agricoli o di strutture produttive, recinzioni in muratura di blocchi di cls non intonacate o di altri elementi prefabbricati in calcestruzzo grezzo.

Nei piani urbanistici attuativi il sistema di recinzione dovrà essere oggetto di specifica definizione tipologica e costruttiva, con l'individuazione, di norma, di una tipologia unica per intervento.

Deroghe alla normativa di cui al presente articolo potranno essere concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico, previa motivazione scritta, solo in presenza di particolari e motivate esigenze, adeguatamente documentate. Le Norme di Attuazione per le singole zone individuate dal PUC possono comunque prevedere disposizioni e prescrizioni di

dettaglio rispetto a quanto riportato nel presente Regolamento.

La documentazione progettuale riguardante interventi edilizi di iniziativa di privati, enti o soggetti pubblici dovrà contenere lo stato di fatto del terreno interessato all'intervento mediante apposito piano quotato, con indicazione delle curve di livello di adeguata equidistanza: le quote contenute nel piano quotato dovranno essere riferite ad un caposaldo fisso, chiaramente individuabile nel terreno.

Le eventuali nuove sistemazioni del piano naturale di campagna per scopi edilizi, derivanti da scavi di sbancamento, rilevati di terreno, riporti e risagomature, dovranno essere analiticamente rappresentati negli elaborati progettuali, in sovrapposizione allo stato attuale del terreno.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato o integrato il numero degli elaborati ed il loro contenuto, quando la particolarità delle opere lo consenta, comunque previo specifico parere dello Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Progetti zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici:

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento, attraverso idonea documentazione fotografica dello stato attuale, comprensiva della situazione a contorno, costituita da almeno due foto a colori, inoltre da specifica simulazione fotografica e rendering dell'intervento realizzato, contenente un riferimento cartografico con precisazione dei "punti di vista" fotografici; le illustrazioni fotografiche dovranno contenere tutti gli elementi di natura particolare e panoramica, necessari all'esatta individuazione e valutazione dei luoghi e degli ambiti di intervento.

I progetti dovranno essere redatti, in analogia a quelli edilizi, integrati dai documenti ritenuti necessari dagli Enti terzi Tutori preposti al controllo ed alle autorizzazioni. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande concernenti varianti di progetti già approvati.

Relazioni geologiche e geotecniche

All'atto della domanda, il progettista dovrà allegare la relazione geologica e geotecnica, ove prevista per legge.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio potranno essere omesse quando sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti (es. relazione geologica e geotecnica redatta in sede di approvazione del piano di lottizzazione). In tal caso saranno citate le fonti dalle quali si è pervenuti alla determinazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni. Nei casi semplici di modeste costruzioni civili, previo accertamento della uniformità nella natura del

terreno, il progettista potrà fare riferimento al dimensionamento delle fondazioni delle costruzioni vicine, che non abbiano manifestato alcun segno di turbamento statico per cedimenti fondali e che applichino sul terreno gli stessi carichi specifici.

La relazione geologica, che rientra nella competenza del geologo, è richiesta quando il progetto riguardi manufatti di materiali sciolti, gallerie e manufatti sotterranei, stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, opere su grandi aree compresi i piani urbanistici ed insiemi di manufatti che interessino ampie aree, quali reti idriche e fognarie, strade, bonifiche, discariche, colmate, emungimenti di falde idriche.

Fabbricati di interesse storico-artistico e paesaggistico

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovrà richiedersi il nullaosta della competente Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici e etnoantropologici.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione dell'Autorità competente i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuate e vincolate ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i..

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da:

- una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire;
- documentazione fotografica del manufatto da demolire;
- Relazione tecnica, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire, anche con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza).
- Relazione paesaggistica;

Gli elaborati progettuali relativi a scavi, rinterrati, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

- 1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - strade e piazze limitrofe con toponomastica
 - quote altimetriche o curve di livello
 - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento.
 - edifici esistenti sulle aree circostanti - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
- 3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2, dalle quali risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di diporto
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.
- 7) Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) delle soluzioni proposte;
- 8) Relazione paesaggistica con espressi riferimenti ai caratteri di paesaggio locale;
- 9) Simulazione fotografica e rendering dell'intervento

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

- 1) estratto del PUC o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
- 2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
- orientamento;
 - tracciato di progetto;
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
- tracciato stradale;
 - individuazione delle sezioni;
 - quote altimetriche;
 - asse della fognatura e diametri relativi;
- 4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200

per le altezze, dal quale risultino:

- sezioni;
- distanze parziali e progressive;
- quote terreno e quote di progetto;
- livellette;
- rettifici e curve;
- fognatura stradale e diametri relativi;

5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:

- area di occupazione;
- quote di terreno e quote di progetto;
- dimensione della sede stradale;
- sezioni di scavo e di riporto;
- manufatti;
- sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;

6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

7) Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) delle soluzioni proposte;

8) Relazione paesaggistica con espressi riferimenti ai caratteri di paesaggio locale;

9) Simulazione fotografica e rendering dell'intervento.

Gli elaborati di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- edifici esistenti
- strade e piazze con la toponomastica;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani;
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;

- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:

- destinazione dei vani;
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

4) Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) delle soluzioni impiantistiche proposte;

Potranno essere presentati od eventualmente essere richiesti documenti illustrativi integrativi della soluzione progettuale, compresi i calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livella.

I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
- 3) Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) delle soluzioni proposte;
- 4) Relazione paesaggistica con espressi riferimenti ai caratteri di paesaggio locale;
- 5) Simulazione fotografica e rendering dell'intervento.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

La domanda di permesso di costruire dovrà infine contenere la documentazione tecnica e fotografica prevista dalla Legge Regionale 12.08.1998, n. 28 e dalla Direttiva regionale di cui all'art. 4 della stessa L.R. 28/1998. La suddetta documentazione è da intendersi come integrativa rispetto a quella ordinaria prevista nel presente articolo.

Progetto acustico

Per interventi di nuova costruzione, ampliamenti, suddivisione di unità immobiliari, mutamenti di destinazione d'uso, ed ogni qualvolta si prevede una variazione delle condizioni acustiche dell'edificio, si dovrà allegare alla domanda il "progetto acustico" che garantisca il rispetto dei requisiti acustici passivi dell'edificio.

Art. 56 - Domanda di permesso, documentazione e procedimento relativo

La domanda di permesso per le opere di cui ai precedenti articoli dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1:1000 accompagnata da elaborati grafici, simulazioni virtuali e rendering dell'intervento, dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto.

Alla domanda dovrà essere allegata copia all'atto di concessione di occupazione di suolo,

sottosuolo e soprassuolo pubblico o d'uso pubblico, ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano.

Art. 57 - Contenuto della Segnalazione Certificata di Inizio Lavori e relativo procedimento

La Segnalazione di inizio attività dovrà essere inoltrata attraverso i moduli predisposti dal S.U.E/Ufficio Tecnico, e dovrà contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi. Di norma, sarà corredata da fotografie, elaborati grafici e campioni, oltre che da una relazione tecnica illustrativa, con specifico riferimento alla conformità e rispondenza delle soluzioni proposte rispetto alla normativa vigente ed agli strumenti pianificatori.

Il richiedente potrà iniziare i lavori il giorno stesso della presentazione della S.C.I.A o, una volta acquisiti le autorizzazioni, i nulla osta e gli atti di assenso necessari a realizzare l'intervento, ove richiesti.

L'Amministrazione Comunale potrà sospendere la validità della S.C.I.A entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, qualora ravvisasse degli impedimenti di carattere tecnico o amministrativo che esplicherà nella nota di sospensione, indicando gli adempimenti necessari ed i termini entro cui ottemperare.

Art. 58 - Contenuto del permesso di costruire

Il permesso di costruire deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il testo del permesso di costruire, deve menzionare tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi.

Art. 59 - Istruttoria delle lottizzazioni

Lo Sportello Unico dell'Edilizia/Ufficio Tecnico, redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41-*quinquies* della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere dello Sportello Unico dell'Edilizia/Ufficio Tecnico, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del lottizzante nei pubblici registri immobiliari.

CAPITOLO VIII - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 60 - Permesso a costruire

Il procedimento tecnico-amministrativo per il rilascio del/permesso di costruire, ai sensi dell'art. 20 del *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, è così articolato:

- 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento Edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- 2. Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura e redige per iscritto una relazione istruttoria dell'intervento richiesto, illustra le proprie valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico per l'Edilizia, i prescritti pareri dagli Uffici comunali preposti, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001:
 - a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
- 4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3 del presente articolo, richiedere tali modifiche, motivandone per iscritto le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al precedente comma 3 del presente articolo.

Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

- 5. Il termine di cui al comma 3 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 3, lettere a) e b) del presente articolo, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- 7. Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico/Ufficio Tecnico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3 del presente articolo, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al precedente comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire/, è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire/ sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. La documentazione relativa agli estremi del permesso di costruire è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione secondo le disposizioni regolamentari, previa domanda scritta al Comune.
- 8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, per la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
- 9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della Deliberazione Consiliare di cui all'articolo 14.
- Per i progetti approvati, lo Sportello Unico dell'Edilizia/Ufficio Tecnico autorizza l'esecuzione, o condiziona la stessa all'osservanza di particolari disposizioni e/o prescrizioni, attraverso il rilascio dello specifico Permesso di costruire, alla quale deve sempre essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.
- Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti e motivazioni che giustificano il suo riesame.
- Il proprietario o l'assuntore dei lavori, sono tenuti a comunicare l'inizio dei lavori per iscritto con un preavviso di cinque (5) giorni allo Sportello Unico dell'Edilizia/Ufficio Tecnico, indicando i dati identificativi della Ditta incaricata per l'esecuzione dei lavori stessi e quelli relativi al Direttore dei Lavori.
- Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 61 – Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario o a S.C.I.A. qualora non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; qualora entro sessanta giorni dalla data della presentazione di progetto di variante e richiesta di nuovo permesso di costruire, il Comune non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso, l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del permesso di costruire in tal senso, o a seguito di S.C.I.A, ove previsto .

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizioni planovolumetriche e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Art. 62 - Termini e revoca della concessione

Il Permesso di costruire è revocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

Il Permesso di costruire può essere annullato per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui il permesso di costruire sia stato concesso sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori – *art. 15 comma 1 del D.P.R. 380/2001.*

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui funzionamento sia previsto in più esercizi finanziari. *art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001.*

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di permesso di costruire.

Nel caso in cui l'opera non venga completata entro il termine precedentemente indicato, il concessionario dovrà chiedere un nuovo permesso di costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, o una S.C.I.A. se gli interventi sono soggetti ad essa, e andranno corrisposti i relativi contributi dovuti.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire stesso sia in contrasto, comporta la decadenza del permesso di costruire, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Nei casi contemplati dal presente comma non è ammessa proroga o rinnovo del permesso di costruire.

Il permesso di costruire può essere revocato:

- quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- quando viene accertato che il permesso di costruire risulti in contrasto con nuove norme entrate in vigore prima dell'inizio dei lavori;
- quando sussista un interesse pubblico specifico che giustifichi l'esercizio di potere di annullamento.

Il permesso di costruire può essere sospeso a temporaneamente (con eventuale successiva revoca) quando il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

In caso di mancato versamento del contributo obbligatorio si applicano le sanzioni stabilite dall'articolo 19 della L.R. 23/85.

Art. 63 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dall'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, lo Sportello Unico dell'Edilizia/Ufficio Tecnico, sentiti il Responsabile del Procedimento, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere il permesso di costruire in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti di interesse pubblico.

Art. 64 - Titolarità del Permesso di Costruire

Il Permesso di costruire è sempre dato al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo, lo stesso è condizionato alla completa e piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano la materia oggetto di concessione.

Di norma è considerato titolo sufficiente a dimostrare la legittimità della richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, con indicati gli estremi dell'atto di proprietà e

della registrazione.

Il Permesso di costruire é trasferibile a successori o aventi causa. In caso di trasferimento della proprietà dovrà essere richiesta la voltura del permesso di costruire.

Art. 65 - Volture

La voltura integrale o frazionata, ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario del permesso di costruire,, non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La voltura del permesso di costruire richiede il preventivo assenso in forma scritta del Comune. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

Art. 66 - Responsabilità

Ai sensi del comma 1, art. 29 del D.P.R. 380/2001, che qui si richiama integralmente, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Ai sensi del comma 2, art. 29 del D.P.R. 380/2001, che qui si richiama integralmente, il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente SUE/Ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Ai sensi del comma 3, art. 29 del D.P.R. 380/2001, che qui si richiama integralmente, per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1 del D.P.R. 380/2001, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

CAPITOLO IX - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 67 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel permesso di costruire; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nel permesso di costruire, fermo il rispetto delle altre norme, contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere gestiti secondo la normativa in materia di rifiuti.

Art. 68- Deposito in cantiere del permesso di costruire e dei disegni

Il Permesso di Costruire ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Art. 69 - Vigilanza termini e modalità

Il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al S.U.E./Ufficio Tecnico:

- all'inizio dei lavori,
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Per ogni ispezione dell'incaricato comunale, si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

Art. 70 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare del permesso di costruire di cui agli articoli precedenti deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, almeno 5 (cinque) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, indicando il Direttore dei Lavori, la Ditta incaricata per l'esecuzione, con i relativi dati necessari per la verifica del D.U.R.C.. **I lavori si dicono iniziati:**

allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni (es. scavi, ecc.) .

I lavori di costruzione si considerano ultimati:

quando siano state realizzate tutte le opere previste ed indicate nel Permesso di Costruire, comprese le opere di finitura e tinteggiatura.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 71 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni per mezzo dei suoi funzionari ed agenti di polizia, dello Sportello Unico dell'Edilizia, secondo quanto definito dall'art. 27 del D.P.R. 380/2001, verificando l'attività urbanistico - edilizia nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento, ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciato il permesso di costruire, nonché alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nel titolo abitativo in genere.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fattispecie considerate al primo comma dell'art. 44 del D.P.R. 380/2001, questi trasmettono copia del rapporto all'autorità giudiziaria.

Qualora venisse disposta l'interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il proprietario e/o il

titolare del permesso di costruire, dovrà darne tempestivo avviso, entro le 48 ore successive, allo Sportello Unico per l'Edilizia, il quale disporrà, quando ritenuto opportuno, i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere adottati a cura e spese del proprietario e/o titolare del permesso di costruire. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 72 - Ultimazione dei lavori

Il titolare del permesso di costruire, ultimati i lavori previsti negli elaborati di progetto, trasmette al S.U.E./Ufficio Tecnico la comunicazione di fine lavori. Per interventi soggetti a S.C.I.A., nei casi di cui all'art. 10-bis comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j) della L.R. 23785, i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

Art. 73 - Certificato di agibilità

Per l'agibilità degli edifici si dovranno rispettare le norme contenute nel D.P.R. n. 380/2001, che si intendono qui integralmente riportate per quanto non in contrasto con l'art. 41 comma 2 della L.R. 23/85. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire, o della S.C.I.A., è tenuto a presentare al S.U.E./Ufficio Tecnico la domanda di rilascio del certificato di agibilità.

1. Il certificato di agibilità, ai sensi dell'art 24 del D.P.R. 380/2001 T.U. per l'edilizia, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale/S.U.E. con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di agibilità;

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n.

652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 74 – Procedimento per il rilascio del Certificato di agibilità

Il procedimento, ai sensi dell'art 24 del D.P.R. 380/2001 T.U. per l'edilizia, è così articolato:

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto concessionario, è tenuto a presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia/Ufficio Tecnico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione di cui all'articolo precedente del presente Regolamento oltre che dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R 380/2001.

2. Lo Sportello Unico dell'Edilizia/Ufficio Tecnico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 del presente articolo, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 del presente articolo, il Dirigente o il Responsabile del competente Ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico o di idoneità statica;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1 del presente articolo;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001.
- e) attestato di qualificazione energetica ed attestato di prestazione energetica ove dovuti ai sensi del D. lgs 192/2005;
- f) adempimenti disposti in materia di acustica dalla normativa nazionale e regionale, nonché dal piano di classificazione acustica comunale;

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001.

In caso di autodichiarazione sulla conformità ai requisiti igienico-sanitari da parte di un tecnico abilitato alla progettazione, il termine fissato per la formazione del silenzio assenso è pari a 90 (novanta) giorni come indicato dall'art. 41, comma 2 della L.R. 23/85. 5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 75 - Locali abitabili e agibili

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o non agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

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

Nel caso di locali destinati alla residenza, aventi il solaio di chiusura inclinato o comunque non orizzontale, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in m. 2,20, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m. 2,70; per gli ambienti destinati a bagni e locali igienici, ripostigli, corridoi e simili, i valori sono fissati in: m. 2,20 di altezza interna minima e m. 2,40 di altezza media.

I piani terreni, quando adibiti ad uso abitativo o ad uffici, qualora gli stessi siano privi di un sottostante piano seminterrato, devono essere realizzati ad una quota di almeno cm 20 al di sopra del piano di campagna circostante il fabbricato a sistemazione ultimata; il pavimento deve essere isolato con materiali idonei e l'altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70 misurata dal pavimento al soffitto finito.

Nei locali destinati ad attività commerciali e direzionali, laboratori, luoghi di riunione, l'altezza interna minima di ogni singolo ambiente è fissata in m 3,00, sia in presenza di solai orizzontali che inclinati. È altresì consentito andare in deroga, sia nei casi di immobili già ultimati alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio sia da realizzarsi, quando gli stessi locali abbiano una altezza media non inferiore a m 2,70 e minima non inferiore a m 2,50 e siano assicurate le necessarie condizioni di areazione forzata e di condizionamento.

Art. 76 - Cucine

Le cucine devono di norma essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione, provenienti da apposita cappa di aspirazione

forzata.

Art. 77 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati di tipo condominiale multipiano debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e m,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni. Negli edifici ad uso unifamiliare le rampe di scale devono avere larghezza minima superiore a m 0,80.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati può essere previsto l'impianto di ascensore; gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m 0,90 per m 1,30 , posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di 0,80 m;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di 1,30 m.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,00 ; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

Art. 78 - Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in m 2,40; la larghezza minima è fissata in m 1,00 .

Art. 79 - Locali non abitabili a piano terra, seminterrati e interrati

I locali non abitabili seminterrati o interrati, devono avere un'altezza minima di 2,40 m, *salvo che non sia diversamente previsto da apposita normativa in materia.*

I piani ed i locali che, a sistemazione ultimata, risultino totalmente o anche solo parzialmente al disotto del livello del piano di campagna circostante il fabbricato, non possono essere

adibiti ad abitazione, uffici o a qualsiasi altro uso per il quale la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale o eccezionale, fatta eccezione per gli addetti nei casi di magazzini, autorimesse o attività simili. Qualora il deflusso delle acque reflue non avvenga a quota inferiore al livello d'uso del piano interrato o seminterrato dovrà obbligatoriamente essere installato un idoneo sistema di sollevamento e smaltimento delle acque. L'impianto di sollevamento e smaltimento dovrà essere dimensionato in maniera tale da garantire la salubrità igienico-sanitaria dei locali. Il dimensionamento andrà opportunamente dimostrato attraverso la relazione tecnica di un professionista abilitato o altro documento progettuale idoneo, da realizzarsi a carico del soggetto interessato.

L'aerazione di tutti i locali interrati o seminterrati, deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria e potrà essere anche meccanica, salvi i casi in cui è imposta per legge o da questo regolamento l'aerazione naturale.

I piani terra adibiti a cantina ed in generale a locali non abitabili avranno un'altezza utile netta non inferiore a 2,40 m. L'altezza delle autorimesse di tipo misto, con un numero di veicoli inferiori a 9 (nove), ricavate nei piani terreni, può essere ridotta sino a 2,00 m, ai sensi del D.M. 01.02.1986.

Art. 80 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati modificati possono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno, a prescindere che sia ricavato all'interno del fabbricato principale o all'esterno del medesimo.

Art. 81 - Attività edilizia abusiva

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui ai precedenti articoli si accerti la realizzazione iniziata o ultimata di opere e lavori, considerati al primo comma dell'art. 31 della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e questi non siano in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche vigenti, il committente è ammesso a presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria.

Nel caso in cui, per le opere ed i lavori considerati al primo comma, non sia possibile la sanatoria o essa non venga tempestivamente richiesta, oltre alle ricordate segnalazioni prescritte dall'articolo precedente ed indipendentemente dai risultati cui esse porteranno sul piano penale e fiscale, il Comune promuove il procedimento per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui agli articoli successivi.

Art. 82 - Sanzioni amministrative per opere realizzate in assenza di atto abilitativo

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dal presente Regolamento venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in

***Comune di Nurachi - Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio***

materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nell'atto abilitativo, il Responsabile incaricato ordina, ai sensi della Legge Regionale n° 23/1985 e ss.mm. e ii. e, per quanto non in contrasto, ai sensi del D.P.R. 380/2001, , l'immediata sospensione dei lavori con riserva di far conoscere, entro i trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza, i provvedimenti definitivi.

CAPITOLO X - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 83 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella di dimensioni minime di 40 x 60 cm, in cui siano indicati:

- * nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- * nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- * denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- * nome e cognome dell'assistente;
- * estremi dell'atto abilitativo con l'eventuale data di rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro. In particolare il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono essere dotati, inoltre, di servizi igienici adeguati ai lavoratori che vi operano.

Art. 84 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni

e classificazioni riportate nel D.Lgs. n° 152/2006 e ss.mm. e ii., tra rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi,

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione comunale.

Nei casi di demolizione con o senza ricostruzione, con la richiesta dell'atto abilitativo è fatto obbligo di comunicazione del quantitativo presunto di inerti prodotti con la demolizione, indicando inoltre la Ditta, la modalità di conferimento e/o la eventuale scarica autorizzata allo smaltimento. Ad intervento eseguito dovranno essere prodotte specifiche dichiarazioni del Direttore dei Lavori sui quantitativi di materiale conferito a scarica e sulle modalità del conferimento; a richiesta dello Sportello Unico per l'Edilizia dovranno essere esibite dal soggetto interessato le bolle di conferimento con le relative pesate.

Art. 85 - Responsabilità degli esecutori delle opere

Il titolare dell'atto abilitativo è tenuto alla predisposizione dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la propria, piena ed esclusiva responsabilità, secondo quanto disposto dal D. Lgs n. 81 del 9 aprile 2008.

È fatto obbligo alla Ditta costruttrice della custodia del Piano di Sicurezza in cantiere, mettendolo a disposizione degli Enti e/o dei soggetti preposti al controllo.

I soggetti responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Art. 86 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

In caso di inadempienza, il Responsabile incaricato può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPITOLO XI - PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE E PRESTAZIONALI

Art. 87 - Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

È fatto obbligo ai titolari degli atti abilitativi di richiedere al Servizio Tecnico/S.U.E. competente l'autorizzazione ad allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi l'autorizzazione allo scarico viene concessa dall'Ente competente (Comune, ABBANOA e Provincia di Oristano) nel rispetto della normativa in materia.

Art. 88 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo fogne o canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica; la soluzione adottata dovrà essere preventivamente approvata dall'Ente gestore degli scarichi.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

Il certificato di agibilità non verrà rilasciato se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL, e dell'Ente Gestore, che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà dell'ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL o dell'Ente Gestore.

Art. 89 - Zone non servite da fognatura pubblica

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente deputate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art. 90 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.

Per insediamenti superiori a 5000 mc o 50 vani è obbligatorio il depuratore.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art. 91 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale, i lottizzanti devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune, nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art. 92 - Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

Art. 93 - Requisiti di isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei e garantire le prescrizioni previste dal Piano di classificazione acustica del Comune.

Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti, od immessi nei locali degli edifici finitimi o circostanti, od in essi immessi dall'esterno, non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi prevista.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono avere uno spessore complessivo minimo di 20 cm e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo il D.Lgs. 81/2008.

Il presente Regolamento recepisce pienamente le prescrizioni definite per l'intero territorio dal Piano di Classificazione Acustica del Comune di Nurachi, cui si rimanda, che stabilisce il numero massimo di dB(A) ammessi per ciascuna zona individuata. La fattibilità delle trasformazioni urbanistico - edilizie previste nel P.U.C. dovrà essere preliminarmente verificata rispetto alle prescrizioni contenute nel suddetto Piano di Classificazione acustica del territorio comunale con riferimento alla specifica zonizzazione prevista.

All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovrà essere predisposto il progetto finalizzato al rispetto dei requisiti acustici passivi dell'edificio oggetto di intervento.

Art. 94 – Requisiti termici e igrotermici

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme di cui al DM 5/7/1975, della Legge 10/1991 e s.m. e Regolamento di applicazione, dal D.Lgs 192/2005 e ss. mm e ii.

Negli interventi di natura edilizia occorrerà rispettare i parametri di riferimento stabiliti dalla normativa vigente per definire il grado di isolamento dell'edificio (D.Lgs 192/2005 e ss.mm. e ii.) in particolar modo la trasmittanza termica che rappresenta il grado di dispersione termica della struttura per metro quadrato di superficie U_g (W/mqK). In particolare nelle realizzazioni occorrerà rispettare i valori limite di trasmittanza termica in relazione alla specifica struttura edilizia ed alla Zona climatica di riferimento del Comune di Nurachi.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni

permanenti e, nei locali di soggiorno degli alloggi, neppure temporanee.

L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra 18 gradi e 20° C, anche con una temperatura esterna di - 5° C.

Negli alloggi la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme in ogni ambiente.

Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o d'aerazione, oppure dotati di aereatori o canne di aereazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0,5 m/s nei locali destinati ad attività produttive e 0,25 m/s negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, D.M. 27/2008 e ss.mm.ii. e D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. e ii., con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Gli operatori titolari dell'atto abilitativo devono depositare presso l'ufficio tecnico/S.U.E. comunale i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso.

Art. 95 Requisiti illuminotecnici

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi
- gli spazi riservati alla sola cottura dei cibi;
- i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

Art. 96 Limiti ai consumi di energia

Ai sensi dell'art. 124 del D.P.R. 380/2001, i consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della Legge

9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Art. 97 - Fumi, polveri ed esalazioni

Il Comune, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Art. 98 - Impianti per la captazione e la produzione energetica da fonti rinnovabili

L'installazione di impianti per la captazione e la produzione energetica da fonti rinnovabili, deve uniformarsi alla normativa in materia di impiantistica; la realizzazione deve rispettare, nell'aspetto esterno il decoro urbano ed inserirsi armonicamente nel contesto edilizio.

Ai fini della installazione i proprietari sono tenuti a produrre allo Sportello Unico per l'Edilizia tutta la documentazione necessaria alla posa in opera degli impianti, comprensiva di relazioni, schemi grafici e/o simulazioni fotografiche relative all'inserimento/integrazione dell'apparato impiantistico con l'organismo edilizio, altresì compresa, nei casi in cui risulti necessario, della autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

A tal riguardo -gli Enti competenti in materia paesaggistica hanno la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere atte alla mitigazione dell'intervento al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Se non diversamente disposto dalla normativa per le singole zone o dagli strumenti attuativi, gli impianti di captazione energetica sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di impianti eolici, di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne alle zone A, B, C e G come individuate nello Strumento Urbanistico Generale, è consentita l'installazione esclusivamente nelle zone D ed E, per quest'ultima ad esclusione delle aree classificate E3a ed E5a, conformemente con le disposizioni regionali in materia;
- i pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati armonicamente con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture, secondo una forma geometrica regolare (quadrato e rettangolo nelle coperture a una o due falde, triangolo nelle coperture a padiglione). I pannelli potranno occupare al massimo il 70% della superficie della falda e potranno essere posizionati al massimo su due falde dell'edificio, escluse pensiline e coperture di verande al piano terra se la casa è su due livelli.
- I progetti di nuove costruzioni o ampliamenti, dovranno simulare il posizionamento dei pannelli secondo le precedenti disposizioni;
- I boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all'interno degli edifici o a terra nei cortili;
- è sempre vietato collocare i sistemi di accumulo di qualunque natura e genere sugli edifici quando risultino visibili dalla pubblica via.

Art. 99 - Rifornimento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'Ente erogante.

Art. 100 - Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione del DM LL.PP. del 11 marzo 1988 per dette opere.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 *cm* pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 *cm* dal pavimento più basso dell'edificio.

CAPITOLO XII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 101 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei Vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 102 - Strutture lignee

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 103 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del permesso di costruire:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- c) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100,00 mq;
- d) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- e) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30,000 Kcal/h;
- f) edifici a struttura metallica.

Particolari prevenzioni cautelative:

- * i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
- * l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- * le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;
- * gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiore a 200 mm di colonna d'acqua;
- * non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per

ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 m rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno 20 cm da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine etc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 104 - Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, etc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 105 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui alla vigente Normativa Antincendio è richiesto il collaudo del Comandante provinciale Vigili del Fuoco.

CAPITOLO XIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Art. 106 - Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in due categorie A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico - tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione monofamiliare o plurifamiliare, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani abitabili;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12 m^2 di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;

g) stalle porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dai tecnici incaricati dell'istruttoria.

Art. 107 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A. ALTEZZE MINIME

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 106 non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti e sottotetti, tale valore deve essere riferito all'altezza media.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 106, non deve essere inferiore a m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici e nel rispetto di quanto indicato all'art. 75 del presente Regolamento.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto d) non deve essere inferiore 2,40 m salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici, e quanto indicato all'art. 79 del presente Regolamento.

B. SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto b) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e anti bagno, con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di 1,20 m, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di fabbricati ed immobili destinati a servizi con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima interna di m 1,50 x m 1,80, al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di m 1,80 x 1,80.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo di destinazione, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria A, con esclusione di quelli compresi nelle zone A di Centro Storico e tutti i fabbricati vincolati e/o sottoposti a restauro conservativo (come previsto dal P.U.C. o da strumenti attuativi) presenti in tutte le altre zone, devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

Nel computo delle superfici finestrate sono comprese le finestre e porte finestre a vetri, sono escluse le aperture tipo "velux" e le murature realizzate con vetro cemento, plexiglas e materiali similari, cieche e/o non apribili.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Fermo restando il rispetto della superficie finestrata apribile, quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi o essere dotati di apposito impianto meccanizzato, salvo le centrali termiche.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o

dotati di aspirazione meccanica, fatto salvo quanto specificatamente indicato nel presente Regolamento all'art. 43, lettera f).

Art. 108 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartamenti e piani sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/18 della superficie del piano.

Art. 109 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può essere considerato abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi definiti nei precedenti articoli, con un minimo assoluto di 2,20 m e purché comunque vengano rispettati tutti gli altri requisiti richiesti per l'abitabilità.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito e/o ripostiglio, o per gli stessi usi, qualora siano rispettate le altezze minime previste.,

Art. 110 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte al disotto del livello della quota minima del piano di sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2, con esclusione del punto g), e S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico-sanitario dagli Enti preposti al controllo.

Art. 111 - Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

I locali non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, la cui altezza non ecceda 2,20 m misurata nel punto più alto e non dotati di lucernai di illuminazione di superficie minima superiore maggiore di 0,40 mq non possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione superiori a quelle sopradette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti ai precedenti articoli del presente Regolamento, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché all'illuminazione ed alla ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica che rispetti i requisiti stabiliti dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm. e ii.o un adeguato controsoffitto, con spazio d'aria interposto con altezza non superiore a 0,50 m inaccessibile per impedire la influenza diretta delle variazioni di temperatura, che garantisca i requisiti individuati dal Decreto sopra citato.

CAPITOLO XIV - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 112 - Rampe e accessi alle costruzioni

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si rimanda alla legge vigente.

Nell'ambito degli interventi di adeguamento a tale normativa, si ricorda che:

- L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinate a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 10 m.
- La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere di norma inferiore a 1,50 m; la loro pavimentazione va realizzata con materiali antisdrucchiolevoli.
- Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata di norma non superiore a 0,16 m; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3,00 m occorre predisporre un corrimano centrale.
- La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 m.

Art. 113 - Passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza massima pari al 20%.

Le rampe devono essere realizzate in materiali antisdrucchiolevoli o con accorgimenti che li rendano tali. Devono essere dotate di scanalatura per il deflusso delle acque e, qualora utilizzate anche da pedoni, devono essere fornite di corrimano, almeno su un lato, di altezza pari 1,00 m.

Art. 114 - Chiostrine

Le chiostrine, come definite dai precedenti articoli del presente Regolamento, sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La chiostrina è uno spazio di superficie minima delimitato da pareti lungo tutto il suo

perimetro; lo spazio specifico è determinato attraverso la verifica della condizione che la normale minima prospiciente ogni parete perimetrale non risulti inferiore a 3,00 m; è destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, possono quindi affacciarsi sulla chiostrina esclusivamente locali di servizio, disimpegni etc. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art. 115 - Costruzioni accessorie

Si definiscono corpi accessori, i corpi edilizi "di servizio", morfologicamente individuabili, che fanno parte integrante di una unica unità edilizia, con destinazione d'uso non residenziale, a servizio del corpo edilizio principale "corpo servito".

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. di nuova realizzazione, devono essere, preferibilmente, incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed esse armonicamente composti con esso sia nella forma, sia nel materiale.

È consentita la realizzazione di verande coperte e terrazze senza che le volumetrie suddette siano conteggiate ai fini del computo del volume edificato qualora la profondità misurata sulla normale al lato più lungo abbia profondità inferiore a m 3,00. Tali superfici concorrono comunque al computo della superficie coperta.

Le aree coperte ed i volumi relativi alle costruzioni accessorie sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione, salvo altre, diverse e specifiche indicazioni dell'art 46 del presente Regolamento "Definizioni e metodi di misura degli elementi edilizi ed urbanistici" – in particolare alle lettere B e C.

Art. 116 - Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta realizzabile ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a 1,20 m rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 0,70 m. Qualora i locali interrati siano destinati ad uso pubblico, in alternativa al ricoprimento con terreno vegetale, il solaio di copertura potrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

L'ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci impianti di risalita, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 117 - Statica delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il D.M. 14 gennaio 2008, nonché al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi. I fabbricati realizzati in conglomerato cementizio armato e/o precompresso e con strutture metalliche devono essere provvisti di collaudo statico conformemente all'art. 7 della Legge n. 1086 del 5 novembre 1971.

Art. 118 - Altezze massime e minime

L'altezza massima delle costruzioni è determinata dalle prescrizioni di legge, dallo strumento urbanistico generale con specificazione rispetto alle singole zone, agli isolati ed ai singoli edifici, oltre che dai piani attuativi vigenti. Non è stabilita un'altezza minima delle costruzioni.

Art. 119 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono realizzate a falda inclinata con sporgenza in aggetto non oltre un m misurata dal prospetto, fatte salve le disposizioni stabilite nelle norme tecniche di attuazione e dai piani attuativi.

Sono sempre vietate le coperture piane, ad esclusione della zona per gli insediamenti produttivi commerciali e artigianali.

Se non diversamente disposto per le singole zone urbanistiche dagli strumenti attuativi, e ad esclusione delle zone "D" dello Strumento urbanistico generale, tutte le coperture devono essere completate con tegole laterizio color rosso, tipo coppo o portoghese.

Nella zona A - Centro Storico:

- è ammesso esclusivamente l'utilizzo del coppo tipo sardo;
- nei casi di interventi su edifici esistenti è prescritto il riutilizzo delle tegole recuperabili.

Art. 120 - Servitù pubbliche particolari

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo. Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art. 121 - Sistemazione dei marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali, l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi secondo forme e dimensioni coerenti con la specifica situazione urbana e nel rispetto delle dimensioni minime stabilite per gli stessi.

Art. 122 - Chiusura di aree fabbricabili

È facoltà del Comune prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso e di altezza non superiore a 2,50 m, qualora non diversamente regolamentato.

Art. 123 - Zoccolature, serramenti e porte, ringhiere

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere intonacati, e tinteggiati. Ad esclusione dei fabbricati ricadenti nel Centro Storico, è consentito l'utilizzo di rivestimenti lapidei a vista in pietre di basalto, trachite o arenaria di forma regolare (rettangolare o quadrata) per formare una zoccolatura lineare alla base dell'edificio o della recinzione, avente altezza massima di cm 60.

Sono vietati i placcaggi ceramici, lapidei ad opus incertum o di altro genere se non diversamente disposto da specifiche norme contenute nei piani attuativi.

È consentito l'utilizzo di materiali lapidei in basalto, trachite o arenaria esclusivamente per la realizzazione di zoccolature (ad esclusione del Centro Storico), stipiti, architravi, archi e pilastri.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Nelle zone B, C e D le ringhiere delle recinzioni e dei balconi dovranno essere realizzate secondo forme semplici e lineari, adottando, esclusivamente, i seguenti materiali: acciaio e legno. Nelle medesime zone i parapetti di verande e balconi potranno essere realizzati anche con pannelli d'acciaio verniciati con colori che si intonino alle murature della facciata o con lastre di vetro temperato.

A tal riguardo sono fatte salve le valutazioni inerenti il procedimento di autorizzazione paesaggistica, in particolar modo per le zone prospicienti l'edificato storico, gli edifici di pregio e quelli confinanti con l'agro non antropizzato.

CAPITOLO XV - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 124 - Spazi per la sosta ed i parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10,00 mc di costruzione.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici, non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale, deve essere previsto almeno un posto macchina (stallo) per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 10,00 mc di costruzione.

Ciascuno stallo deve avere essere pari almeno a 12,00 mq, con la dimensione minima tale da consentire la corretta sosta automobilistica (larghezza non inferiore a m 2,30). Devono essere sempre garantiti i percorsi, l'accessibilità e gli spazi di manovra, tali da garantire una passaggio minimo di m 2,30.

Nella "Zona 1 – Corso Eleonora" e nella "Zona 2 – Resto del Territorio" così come definite ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Comunale per il Commercio, sono applicate e recepite integralmente dal presente Regolamento Edilizio, le disposizioni relative all'art. 10 – criteri di programmazione e limitazioni dell'esercizio dell'attività di somministrazione poste nell'interesse generale – dello stesso Regolamento Comunale per il Commercio.

È comunque richiesto il rispetto della normativa per le superfici a parcheggio relativamente alle aree commerciali come previsto dal D.P.C.M. 06/10/2000 e come recepito dalla Deliberazione della Giunta Regionale n° 55/108 del 29/12/2000, punto 5.3.2 e punto 5.3.3.

Art. 125 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. I proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di restauro, qualora necessario.

A tal riguardo il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Comune imporre ai

proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Art. 126 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente in maniera omogenea con il resto della costruzione ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando, salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

La realizzazione di abbaini, volumi tecnici, etc. sulla copertura degli edifici che prospettano lungo la pubblica via, o comunque visibili dalla stessa deve essere sempre autorizzata dal Servizio Tecnico Comunale, che ne verifica la rispondenza ai canoni estetici e tipologici definiti dagli strumenti urbanistici comunali e dai caratteri di zona e la fattibilità dal punto di vista paesaggistico. Gli abbaini, quando consentiti dalla normativa di dettaglio degli strumenti attuativi, potranno essere installati esclusivamente a filo falda della copertura, es. tipo "velux".

Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture simili potranno essere realizzate previa acquisizione della autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art. 127 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamenti nel mondo seguente:

- a) fino a 4,00 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi aventi larghezza di almeno 80 cm, per sporgenze non superiori a 10 cm;
- b) oltre i 4,00 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,20 m.

Nelle vie di larghezza complessiva inferiore a 6,00 m è vietato ogni oggetto sullo spazio pubblico superiore a 10 cm.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,30 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque determinano limitazioni alla visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. Le stesse devono essere sempre autorizzate dal Servizio Tecnico Comunale, che ne verifica la rispondenza ai canoni estetici, tipologici, etc. definiti dagli strumenti comunali e dai caratteri di zona.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,00 m devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Art. 128 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne le visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2,00 a 3,00 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore numerico, conforme con quello utilizzato dal Comune, sino alla consegna definitiva dello stesso.

I proprietari degli edifici o i soggetti eventualmente responsabili della temporanea rimozione, della distruzione o del danneggiamento anche solo parziale, dei numeri civici e delle targhe varie, sono tenuti alla comunicazione al Servizio tecnico Comunale ed al ripristino degli stessi.

CAPITOLO XVI - DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art. 129 - Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento. Inoltre devono essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni in zona agricola non meno di 30,00 m. Devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30,00 m dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, a distanza non minore di 40,00 m dalle strade, a distanza non minore di 50,00 m da cisterne e prese d'acqua potabile e a distanza non minore di 10,00 m dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc.

Gli allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare almeno 50,00 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500,00 m se trattasi di allevamento per suini, 300,00 m per avicunicoli e 100,00 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G, art 5, comma 1 - Direttive per le zone agricole – D.P.G.R. 3 agosto 1994 ex art 8 L.R. 45/89.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura ed ai fabbricati di loro pertinenza - art 5, comma 3 - Direttive per le zone agricole – D.P.G.R. 3 agosto 1994 ex art 8 L.R. 45/89.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 130 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale intensivo, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi

di bestiame.

CAPITOLO XVII - COSTRUZIONI ED OPERE DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 131 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, etc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze pari al soffitto;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 mc per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie e materie, che pertanto, in caso di contrasto, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento. Devono inoltre sottostare alle disposizioni degli strumenti generali ed attuativi del Comune, compresi gli eventuali piani di zonizzazione acustica, elettromagnetica, etc.

Art. 132 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalla normativa vigente in materia. Devono inoltre uniformarsi alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari, alle prescrizioni del presente regolamento ed alle disposizioni degli strumenti generali ed attuativi del Comune, compresi gli eventuali piani di zonizzazione acustica, elettromagnetica, etc.

Negli stabilimenti industriali devono essere sempre previsti adeguati servizi igienici, in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 133 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano. Inoltre devono uniformarsi alle prescrizioni del presente regolamento ed alle disposizioni degli strumenti generali ed attuativi del Comune, compresi gli eventuali piani di zonizzazione acustica, elettromagnetica, etc.

Art. 134 Realizzazione o sostituzione di infrastrutture di rete

Nei casi di interventi sulle infrastrutture di rete elettrica e/o di telecomunicazioni, è fatto divieto, nelle zone classificate come A, B, C, D, E, G ed S dello Strumento Urbanistico generale, della installazione di nuovi pali, linee e strutture aeree, è altresì fatto obbligo nel caso di interventi di qualunque natura, della sostituzione di quelle esistenti con idonei cavidotti interrati.

CAPITOLO XVIII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 135 - Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo. Il Comune può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione d'incendi.

Art. 136 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni amovibili e/o trasferibili (chioschi per la vendita di giornali, fiori, frutta, etc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, etc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Comune può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistica.

Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

Art. 137 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni amovibile e/o trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, etc.).

Dette costruzioni, comunque, non devono essere previste in aree prossime ad incroci stradali, o limitare la visibilità per la circolazione veicolare e/o ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1,50 m.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a 2,00 m.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche o paesaggistiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i 6,00 mq e l'altezza massima totale non può superare i 3,00 m.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tensostrutture, tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicante in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 138 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e comunque non devono essere visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 139 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Comune, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile del Servizio può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie nell'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

Il Responsabile del Servizio può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche etc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di esecuzione contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso 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.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse e l'Amministrazione comunale può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale a garanzia della corretta dell'esecuzione dei ripristini stradali e della riconsegna dell'area occupata nelle medesime condizioni in cui è stata concessa.

Art. 140 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Comune, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione e tutelare l'incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 141 - Accumuli o scariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami etc.) o per l'apertura di nuove scariche non è ammessa.

È soggetta al rispetto della normativa in materia lo stoccaggio, anche temporaneo dei materiali di risulta dei cantieri edili.

Tali accumuli devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

È ammessa la bonifica delle aree oggetto di accumulo di R.S.U. per risanamento igienico - ambientale, depositando presso gli uffici comunali il progetto (ante e post operam), completo di relazione tecnica e documentazione fotografica, delle opere da eseguire, col quale richiedere i pareri necessari all'attuazione l'intervento.

L'intervento deve prevedere una piantumazione in rapporto minimo di 1/150 m² di superficie oggetto di bonifica.

Art. 142 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta a comunicazione di inizio lavori da inoltrare al Comune. Tale intervento è comunque subordinato all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta da parte degli Enti coinvolti nel procedimento (Soprintendenza, Regione e Provincia di Oristano).

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal comune a spese del richiedente.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 500 m dalle aree di captazione degli acquedotti, dai pozzi di acqua potabile pubblici e dalle sorgenti.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali s'intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'utilizzo di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere compenso o risarcimento alcuno;
- 2) consentire il prelievo di acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo a metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio o del Sindaco, sentiti gli Enti competenti in materia e l'Ufficiale Sanitario, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento, nei

seguenti casi:

- si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio;
- il pozzo sia causa di diminuzioni del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso;
- il pozzo risulti inquinato;
- sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona..

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta ad apposita concessione con atto d'obbligo.

Art. 143 - Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della piantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

CAPITOLO XIX – CANALI DI BONIFICA E ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

Art. 144 - Tutela e salvaguardia dei canali di bonifica

I canali di bonifica presenti nel territorio costituiscono corpi idrici da tutelare e salvaguardare nella loro integrità e funzionalità. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni dettate dalle specifiche normative in materia, a quanto disposto per le singole zone del Piano Urbanistico e degli strumenti attuativi comunali. E' inoltre soggetto alle disposizioni dello studio di compatibilità idraulica – geologica - geotecnica, che costituisce parte integrante del Piano e delle seguenti prescrizioni:

a) Nelle zone territoriali omogenee, comprese nel territorio comunale di Nurachi, come perimetrato nel presente Piano Urbanistico Comunale, è stabilita una fascia di servizio attigua ai canali di bonifica esclusivamente per gli interventi di manutenzione dei canali stessi. Tali fasce non sono in alcun modo riferibili ad aree di pericolosità idraulica come definite ai sensi del P.A.I..

b) Sono individuati due tipi di canali (come indicato e rappresentato nell'elaborato "idr6a" dello specifico studio di compatibilità idraulica – geologica - geotecnica):

- canali minori
- canali principali

c) La dimensione delle fasce di servizio dei canali varia in relazione al tipo di canale stesso, in particolare:

Fascia "A", area a servizio dei canali minori. La larghezza complessiva di tale fascia non può essere inferiore a metri 8,00 (salvo quanto previsto al successivo punto e)). L'ampiezza così definita dovrà essere misurata dall'asse del canale (4,00 metri per parte)

Fascia "B", area a servizio dei canali principali. La larghezza complessiva di tale fascia non può essere inferiore a metri 4,00 per parte misurata dal ciglio del canale stesso (salvo quanto previsto al successivo punto e)).

d) All'interno delle fasce di servizio A e B è vietata qualsiasi attività edilizia ad eccezione delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti che non prevedano aumenti di volumetria e/o di superficie coperta.

e) In fase attuativa, relativamente alla dimensione ed alla posizione delle fasce di servizio, in relazione alle caratteristiche del canale drenante e per la natura stessa di tali fasce, è consentito valutare la possibilità che i soggetti interessati possano concordare con gli Uffici del Consorzio di Bonifica, previo rilascio del Nulla Osta da parte dello stesso Consorzio di Bonifica e da parte dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna.

f) I dati dimensionali e la posizione dei canali, come rappresentati negli elaborati grafici, sono desunti dal rilievo aerofotogrammetrico, dalle immagini aeree, dai progetti forniti dagli Enti ed Uffici competenti e dai sopralluoghi puntuali, pertanto suscettibili, in alcuni casi, di non esatta coincidenza rispetto al particolare caso reale. All'atto della richiesta del titolo abilitativo è

fatto obbligo al richiedente dichiarare l'esatta ubicazione e dimensione del canale drenante presente nell'area di intervento. Qualora, la situazione dimensionale riportata negli elaborati del Piano risulti differente da quella dichiarata, si farà riferimento ai dati relativi a quest'ultima. E' tuttavia fatta salva la possibilità, per l'Ufficio Tecnico, verificare quanto dichiarato.

Art. 145 – Zone di tutela naturalistica SIC E ZPS

La normativa per la zona coincidente con l'area S.I.C., presente nel territorio comunale di Nurachi, recepisce integralmente la normativa contenuta nel Piano di Gestione SIC/ZPS "Stagno di Cabras". In caso di prescrizioni contrastanti tra le norme di zona e quanto prescritto dalla normativa contenuta nel Piano di Gestione suddetto, dovrà essere applicata la norma più restrittiva.

CAPITOLO XX – AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA E PAESAGGISTICA – USI CIVICI

Art. 146 – Aree a rischio archeologico

Sono aree interessate da ritrovamenti archeologici o a rischio archeologico per le quali non viene modificata la destinazione di zona, cartografate nelle tavole I.2.1, I.2.2, I.2.3a e I.2.3b del P.U.C.. Comprendono le aree di sedime del bene archeologico e quelle più prossime ad esso con estensione tale da garantire la tutela e l'integrità del bene. In tali aree è consentito l'uso del suolo ed il rispetto della normativa prevista per la zona nella quale ricadono.

Nelle aree a rischio archeologico individuate sulla cartografia del PUC regolarmente aggiornata, anche senza specifico provvedimento di verifica o dichiarazione ai sensi del d. lgs. n. 42/2004 (artt. 12-13), per ogni intervento edilizio o agricolo che comporti asportazioni di terreno o lavorazioni diverse o più profonde di quelle finora attuate (scavi, sbancamenti, arature superiori a cm 30, etc.) il proprietario deve essere autorizzato dagli enti competenti (Soprintendenza archeologica, Soprintendenza paesaggistica, Ufficio tutela del paesaggio, etc) per il tramite del Comune. Il Comune provvede ad acquisire le autorizzazioni degli enti coinvolti nel procedimento. La Soprintendenza archeologica esprime il proprio parere perentoriamente entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, salvo diverse tempistiche dipendenti da altre norme prevalenti. Sarà facoltà della Soprintendenza archeologica richiedere, prima di rilasciare l'autorizzazione di competenza, eventuali sondaggi sul sito in esame, nella misura orientativa pari a 1/10 della superficie interessata dall'intervento, sia edilizio che agricolo. I sondaggi saranno eseguiti a carico del committente. Per sondaggio si intende un'indagine del terreno su una superficie media di mq 6 per una profondità di circa m 1,50, fatta sia con mezzi meccanici sia a mano, nel rispetto delle direttive fornite dalla stessa Soprintendenza. Sarà inoltre compito del richiedente l'atto abilitativo comunicare sia al Comune, sia alla Soprintendenza archeologica, perentoriamente con preavviso di almeno 15 giorni, l'inizio effettivo degli scavi, siano essi legati ad attività edilizie o agricole.

Art. 147 – Aree di tutela Paesaggistica

Sono le aree di tutela dei beni di natura paesaggistica ed identitaria, specificatamente catalogati nel Database dei beni facente parte integrante del presente Piano, cui si rimanda per la specifica normativa di dettaglio, cartografati nelle tavole I.2.1, I.2.2, I.2.3a e I.2.3b del P.U.C. con le rispettive aree di tutela integrale e condizionata. Nelle aree di tutela è consentita l'attività edilizia compatibile con la natura del bene, previo nulla osta da parte degli enti competenti, non viene modificata la destinazione di zona.

Il P.U.C. individua le seguenti aree:

- area a tutela della Zona urbana H21 (Chiesa di S. Giovanni Battista);
- area a tutela della Zona extraurbana H22 (Torre di Pischeredda);
- area a tutela del comparto urbano G51 (Cimitero Comunale);
- area a tutela del comparto extraurbano G44 (Idrovora canali di bonifica);

Art. 148 - Norme di salvaguardia per le aree non agricole soggette ad uso civico.

Sino al permanere della disciplina di uso civico è vietata qualunque trasformazione urbanistica. Eventuali trasformazioni urbanistiche saranno rese possibili, secondo la specifica disciplina di zona, solo in seguito ad un puntuale provvedimento dell'Organo competente che rimuova il vincolo dalle terre gravate da uso civico (sclassificazione, sospensione, trasferimento, etc.).

CAPITOLO XXI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 149 - Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento. In caso di contrasto fra norme del Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione dello strumento urbanistico regionale prevalgono queste ultime. In caso di contrasto fra norme del Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici attuativi comunali prevalgono queste ultime.

Art. 150 - Poteri in deroga

Il Responsabile del Servizio, nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Art. 151 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

CAPITOLO XXII – COLORITURE E TINTEGGIATURE

Art. 152 – Coloriture e tinteggiature da utilizzare nelle zone urbanistiche B, C, D e G.

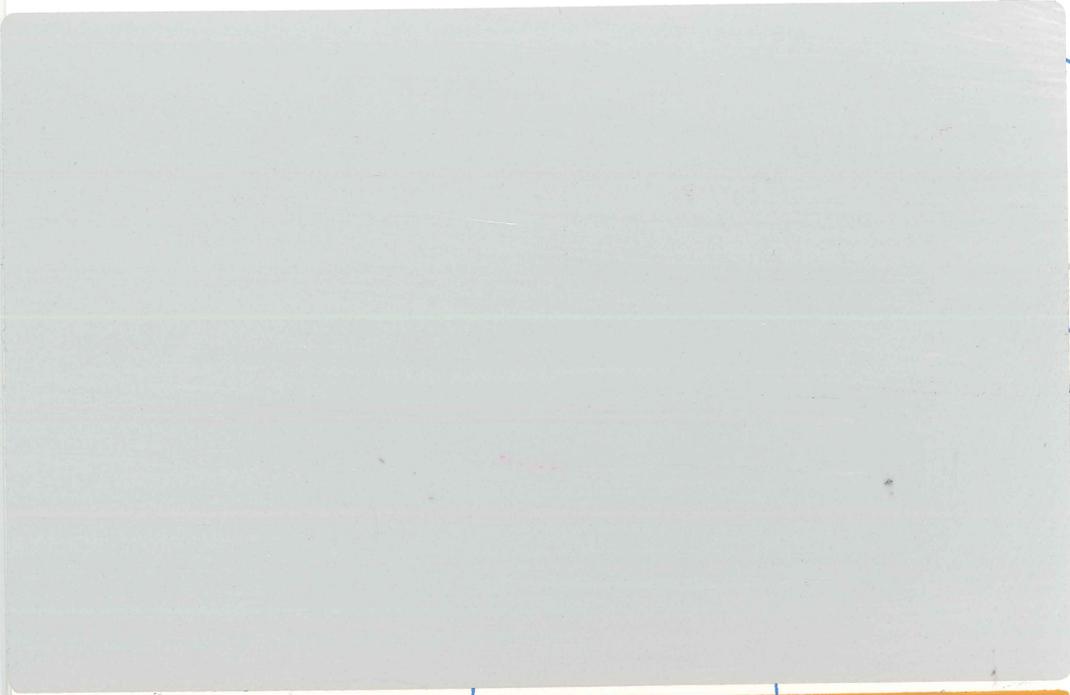
Per la realizzazione di coloriture e tinteggiature dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni generali: nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce dovrà essere impiegata la tinta a calce; nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da cemento è possibile l'utilizzo di tinte acriliche o ai silicati con l'obiettivo di ottenere una resa pittorica uniforme.

In qualunque caso le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

La tinteggiatura della facciata deve prevedere un intervento unitario di coloritura atto ad evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio. La tinteggiatura dovrà essere eseguita in maniera uniforme evitando le tinteggiature parziali, anche se le facciate corrispondono a distinte proprietà. E' ammessa la colorazione policroma nel caso si vogliano evidenziare elementi architettonici di rilievo che potranno essere differenziati nel colore dall'intonaco. E' consentito l'utilizzo di pitture lavabili, purché traspiranti. Non è consentito l'utilizzo di tecniche da stendere a spatola, tipo sovraintonaci plastici (graffiati in genere). Non è, altresì, consentito l'utilizzo di pitture con effetto spugnato, velato, anticato e simili. Sono sempre vietati i forti contrasti cromatici e le coloriture accese.

I colori ammessi devono appartenere alla gamma indicata nella seguente "tabella dei colori". Si tenga conto che a seguito dell'elaborazione a computer di detti colori essi non risultano perfettamente fedeli a quelli originali ai quali, in ogni caso, ci si dovrà attenere, facendo riferimento al campione originale conservato presso l'ufficio tecnico comunale.

A questi sono da aggiungersi gli scalari tonali più chiari, non riportati nella tabella colori, derivanti da un ulteriore sviluppo delle tinte con incremento di bianco. Anche gli scalari tonali più chiari sono da intendersi come parte integrante della tavolozza colori, quindi compresi, a tutti gli effetti, tra i colori principali.



1708



6192



6188



3769



3591



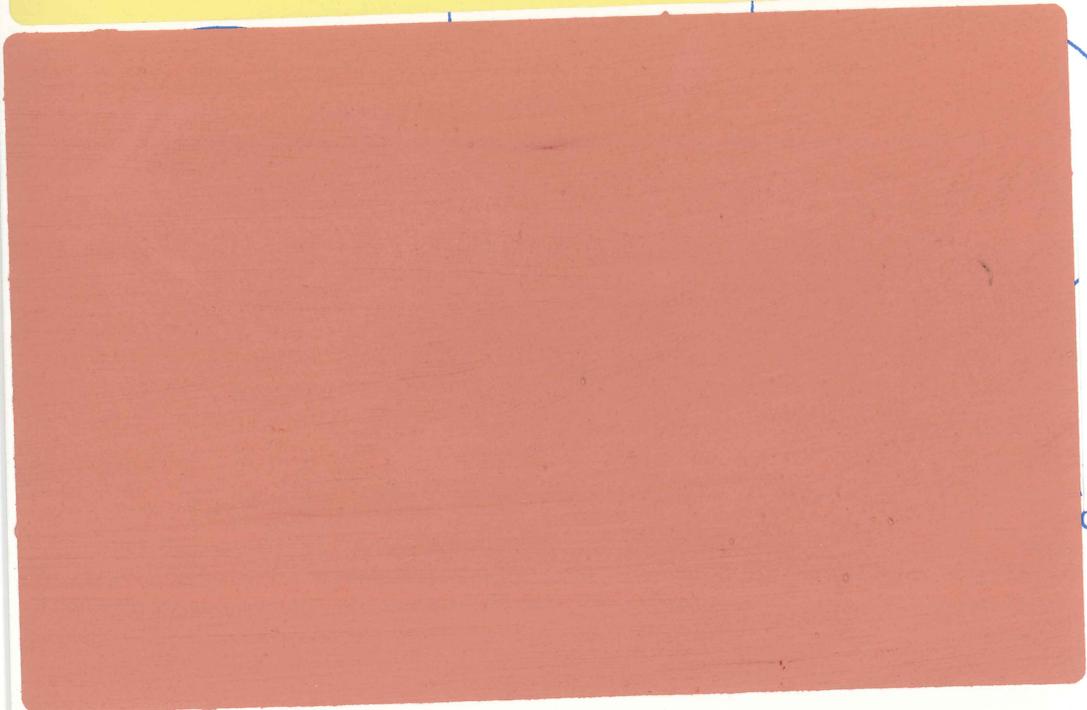
6190



454712



6191



535