



COMUNE DI VILLAPUTZU

Ufficio Tecnico comunale

PIANO URBANISTICO COMUNALE

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE DELLA
VARIANTE AL PUC IN ADEGUAMENTO AL PIANO
PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) E AL PIANO DI
ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI),
DELLA VAS E DELLA VINCA

R.PP.03

Regolamento Edilizio

Commissario ad acta

Arch. Francesco Cilloccu

Responsabile Area Tecnica

Ing. Sabrina Camboni

Progettisti PUC - VAS

Ing. Gian Lucca Frau

Arch. Valentina Caredda

Geol. Tarcisio Marini

Progettista VincA

Ing. Giuseppe Manunza

PROGETTO DI PIANO



REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE DEL DOCUMENTO

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	6
Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	6
CAPITOLO II – DEFINIZIONI GENERALI.....	6
Art. 2 – Definizione degli interventi edilizi	6
Art. 3 – Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici	7
CAPITOLO III - PIANI ATTUATIVI E GRANDI PROGETTI.....	13
Art. 4 – Intervento diretto e/o preventivo	13
Art. 5 – Contenuti dei Piani Attuativi	13
Art. 6 - Procedure di approvazione dei Piani	15
Art. 7- Piani di Lottizzazione.....	15
Art. 8 - Piani di Lottizzazione: compilazione d'ufficio	16
Art. 9 - Grandi progetti settoriali di interventi.....	16
CAPITOLO IV – TITOLI EDILIZI.....	18
Art. 10 – Opere soggette a Permesso di Costruire (PdC).....	18
Art. 11 – Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)	18
Art. 12 – Disciplina della SCIA.....	18
Art. 13 – Opere di edilizia libera.....	19
Art. 14 – Disciplina delle opere di edilizia libera	19
Art. 15 – Opere di edilizia libera con Comunicazione (CIL) e/o Comunicazione Asseverata (CILA)	20
Art. 16 – Disciplina della CIL/CILA	20
Art. 17 – Opere eseguibili d'urgenza	21
Art. 18 – Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici	21
Art. 19 – Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire	22
Art. 20 – Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire	22
Art. 21 – Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire	23
Art. 22 – Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire	23
Art. 23 – Documenti a corredo della domanda del Permesso di Costruire.....	23
Art. 24 – Pubblicità a seguito del rilascio del Permesso di Costruire.....	25
Art. 25 – Annullamento del Permesso di Costruire	25
Art. 26 – Ricorso al TAR e intervento sostitutivo regionale.....	26

Art. 27 – Sportello unico delle attività produttive e dell’edilizia (SUAPE)	26
CAPITOLO V – Esecuzione dei lavori	27
Art. 28 – Inizio lavori e formalità da esperire.....	27
Art. 29 – Rinvenimenti e scoperte	27
Art. 30 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei lavori	28
Art. 31 – Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	28
Art. 32 – Responsabilità degli esecutori di opere	29
Art. 33 – Baracche di cantiere	29
Art. 34 – Interruzione dei lavori.....	29
Art. 35 – Ultimazione dei lavori.....	29
Art. 36 – Occupazione temporanea di suolo pubblico	29
Art. 37 – Lavori nel pubblico sottosuolo	30
Art. 38 – Agibilità degli edifici	30
SEZIONE II - PROGETTAZIONE DELLE OPERE	32
CAPITOLO VI - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI	32
Art. 39 – Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni.....	32
Art. 40 – Isolamento dall’umidità.....	32
Art. 41 – Requisiti energetici	32
Art. 42 – Requisiti acustici	33
Art. 43 – Classificazione delle acque e modalità di scarico.....	34
Art. 44 – Rifornimento idrico.....	34
Art. 45 – Impianto elettrico.....	35
CAPITOLO VII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI	36
Art. 46 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri	36
Art. 47 - Cappe e camini.....	36
Art. 48 – Impianti termici.....	36
Art. 49 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate.....	37
Art. 50 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate	37
CAPITOLO VIII – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L’AGIBILITÀ	38
Art. 51 – Classificazione dei locali.....	38
Art. 52 – Caratteristiche dei locali abitativi.....	38
Art. 53 – Soffitti inclinati e soppalchi	40
Art. 54 – Scale	40

Art. 55 – Piani e/o locali seminterrati	40
Art. 56 – Piani e/o locali interrati	40
Art. 57 – Piani e/o locali fuori terra	41
Art. 58 – Sottotetti.....	41
CAPITOLO IX – ALTRE TIPOLOGIE DI FABBRICATI	42
Art. 59 Principi generali	42
Art. 60 Alloggi collettivi	42
Art. 61 Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali esercizi pubblici e uffici.....	42
Art. 62 Depositi e magazzini	43
Art. 63 Norme generali	43
Art. 64- Locali di abitazione e di deposito.....	43
Art. 65- Acqua potabile nelle case rurali	43
Art. 66- Edifici per il ricovero degli animali.....	43
Art.67 - Letamai.....	44
CAPITOLO X - SICUREZZA DEGLI EDIFICI	45
Art. 68 - Norme generali di sicurezza	45
Art. 69 - Norme antincendio	45
CAPITOLO XI – Prescrizioni progettuali ed esecutive	46
Art. 70 – Norme di buona costruzione ed efficientamento energetico	46
Art. 71 - Elementi di aggetto - Balconi	46
Art. 72 - Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre.....	46
Art. 73 – Vuoto sanitario	47
Art. 74 – Coperture	47
Art. 75 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati.....	47
CAPITOLO XII - ESTETICA DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO	48
Art. 76 - Norme generali	48
Art. 77 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici	48
Art. 78 - Zoccolature e gronde.....	48
Art. 79 - Manutenzione dei prospetti.....	48
Art. 80 - Pitture figurative sulle facciate	48
Art. 81 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vettrine	49
Art. 82 – Marciapiedi	49
SEZIONE III - NORME FINALI	51

Art. 83 - Entrata in vigore e campo di applicazione del Regolamento Edilizio51
Art. 84 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio51
Art. 85 - Norme transitorie51

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.
2. Spetta all'Amministrazione comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
3. Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento saranno applicate tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.
4. Norme di legge successive al presente regolamento troveranno applicazione anche senza diretto recepimento.

CAPITOLO II – DEFINIZIONI GENERALI

Art. 2 – Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PUC si applicano le definizioni degli interventi edilizi previste dall'articolo 3 del DPR n. 380/2001, e di seguito richiamate. Eventuali modifiche delle suddette definizioni si applicano senza necessità di recepimento.
2. Interventi di manutenzione ordinaria. Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
3. Interventi di manutenzione straordinaria. Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. 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. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.
4. Interventi di restauro e di risanamento conservativo. Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
5. Interventi di ristrutturazione edilizia. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un

insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, nonché a quelli ubicati nei centri di antica e prima formazione, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

6. Interventi di nuova costruzione. Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
 - gli interventi relativi a pertinenze urbanistiche che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
7. Interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono gli interventi 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.

Art. 3 – Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PUC si applicano le definizioni di seguito richiamate. Per quanto non esplicitamente previsto si rimanda alle definizioni contenute nel DA n. 2266/U del 1983 e nel quadro delle "definizioni uniformi" contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016.
2. **Costruzione.** Qualsiasi opera che comporti una stabile trasformazione urbanistico/edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, preordinata a soddisfare esigenze non temporanee, indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dalla facile rimovibilità, dalla

presenza di volume utilizzabile e dal materiale utilizzato per la sua realizzazione.

3. **Ricostruzione.** Qualsiasi intervento, anche parziale, finalizzato alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita.
4. **Ampliamento.** L'aumento dell'estensione di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare. Trattasi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 6.
5. **Sopraelevazione.** L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente. Trattasi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 6, del presente RE.
6. **Disposizione planovolumetrica degli edifici.** Rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi successivamente oggetto di richiesta di titolo edilizio che deve essere individuata dagli strumenti urbanistici attuativi.
7. **Superficie territoriale (St – Si misura in mq).** È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva, quindi, della superficie fondiaria, della superficie per viabilità pubblica, della superficie per altre opere di urbanizzazione primaria a rete e della superficie per standard urbanistici.
8. **Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione primaria (SU1 – Si misura in mq).** È la superficie delle aree riservate e/o da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
9. **Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione secondaria (SU2 – Si misura in mq).** È la superficie delle aree delle aree riservate e/o da riservare per le opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
10. **Superficie fondiaria (Sf – Si misura in mq).** È la superficie reale edificabile, ottenuta dalla superficie territoriale sottraendo la superficie per la viabilità pubblica, la superficie per le altre opere di urbanizzazione primaria a rete e la superficie per standard urbanistici.
11. **Indice di fabbricabilità territoriale (It – Si misura in mc/mq).** È il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.
12. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If – Si misura in mc/mq).** È il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto. Detto indice si applica in sede di titolo edilizio diretto.
13. **Superficie minima (Smin – Si misura in mq).** È la superficie minima necessaria per operare un intervento edilizio/urbanistico. La superficie minima del lotto è la superficie minima del lotto fondiario. La superficie minima del comparto è la superficie minima di intervento del piano attuativo.

Esempi di aggetti sono: balconi, pensiline, gronda del tetto e scale esterne prive di copertura.
15. **Superficie Permeabile (SP – Si misura in mq)** è la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Di norma tale superficie non sarà inferiore al 25%, comprendente l'eventuale superficie a parcheggio non pavimentato se la tettoia ha una profondità superiore ad 1.50 m rientra nel computo delle superfici coperte;
16. **Rapporto di copertura (RC – Si misura in mq/mq).** È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
17. **Superficie Utile Abitabile (SU – Si misura in mq).** È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

18. **Superficie Utile Accessoria- Superficie non residenziale (SA – Snr - Si misura in mq).** È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre. È anche detta superficie non residenziale. La superficie accessoria ricomprende:
- i portici, porticati e le gallerie pedonali; Il porticato è un elemento edilizio coperto al piano terra degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio;
 - i ballatoi, le logge e i loggiati, i balconi e le terrazze; la loggia/loggiato è un elemento edilizio, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera
 - le tettoie; La tettoia è un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua e/o continua, adibita ad usi accessori oppure alla funzione di protezione di spazi pertinenziali; se la tettoia ha una profondità superiore ad 1.50 m la parte eccedente rientra nel computo delle superfici coperte.
 - La veranda, invece, è un locale o uno spazio coperto avente le caratteristiche di terrazze, portici, loggiati o balconi chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. Una veranda può essere realizzata su balconi, attici, terrazzi
 - Il pergolato: è una struttura ornamentale per giardini e terrazzi caratterizzata da un'impalcatura che diventa il sostegno di piante rampicanti. Si costituisce da montanti verticali ed elementi orizzontali in modo da consentire il passaggio di persone. La struttura è aperta su almeno tre lati e sull'area superiore.
 - Il gazebo è considerato come una struttura leggera, coperta e aperta ai lati. Può essere realizzata in alluminio, ferro battuto o legno e può essere anche di natura permanente.
 - La pergotenda è un elemento di copertura da esterno qualificata come accessorio di sostegno ad una tenda.
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,20 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che, conseguentemente, costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni ed esterni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - balconi e terrazze praticabili
 - volumi tecnici, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale (come ballatoi o corridoi), gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
19. **Superficie complessiva (SC – Si misura in mq).** È una superficie convenzionale data dalla somma della Superficie Utile Abitabile e dal 60% della Superficie Utile Accessoria: **SC=SU+60% SA.**
20. **Superficie calpestabile (Scalp – Si misura in mq).** È la superficie risultante dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie.
21. **Superficie Lorda Abitabile (Slu – Si misura in mq).** È l'equivalente della superficie utile abitabile compresa nel profilo perimetrale esterno, misurata, quindi, al lordo delle murature.
22. **Superficie Lorda Accessoria (Sla – Si misura in mq).** È l'equivalente della superficie utile accessoria (non residenziale) compresa nel profilo perimetrale esterno, misurata, quindi, al lordo delle murature.
23. **Fronte.** È la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
24. **Altezza della parete esterna di un edificio.** L'altezza di una parete è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Se il tetto ha una inclinazione superiore al 35% l'altezza precedentemente misurata deve essere

incrementata dell'altezza del tetto fino al colmo.

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

25. **Altezza della costruzione (H – Si misura in m).** L'altezza di una costruzione è la maggiore delle altezze di ciascuna fronte/parete della costruzione.

26. **Volume di una costruzione (V – Si misura in mc).** È il volume definito dalla somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Si applicano gli schemi di calcolo allegati alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS n. 2/A del 20.03.1978 e relativi allegati.

Ai fini del calcolo dei volumi si assume:

- per superficie, quella compresa nel profilo perimetrale esterno della costruzione;
- per altezza, la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti deve essere aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 m di lato. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a 1.000 m dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiore a 2,40 m.

Sono computate nel calcolo dei volumi:

- Le verande;
- Il vano scala interno all'abitazione per la parte sottostante il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e se esterno chiuso su più di due lati;
- le superfici coperte chiuse su più di due lati con profondità maggiore di 2,50 metri;

Sono esclusi dal calcolo dei volumi:

- le parti aggettanti, senza soprastanti corpi chiusi, come: poggiosi, pergole, cannicciati, pensiline, oggetti della gronda del tetto inclinato e/o piano, scale esterne aperte su almeno due lati;
- i portici assoggettati al pubblico transito;
- i portici e porticati privati, le tettoie, i loggiati, chiusi su non più di due lati, che non abbiano una profondità superiore a 2.50 m e che non abbiano superficie complessiva superiore al 30% di quella coperta per singolo piano;
- i Volumi tecnici (extra corsa ascensori, intercapedini, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, locali per caldaie e/o gli impianti tecnici) anche se inglobati entro il corpo della costruzione, a condizione che il loro volume non superi il 15% della volumetria urbanistica complessiva dell'edificio, comprendendo anche i volumi tecnici stessi (vuoto per pieno)

27. Volumi tecnici. Sono volumi tecnici:

- i volumi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno dell'edificio stesso, e che presentino caratteristiche tali da non essere utilizzabili, né adattabili (trasformabili), ad uso residenziale, e caratterizzati da dimensioni non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.
- I volumi extra corsa ascensori, intercapedini, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- le centrali termiche necessarie per il ricovero di caldaie, centraline di impianti, bombole del gas, e simili, solo se aventi altezza inferiore a 2,40 m, volume non superiore al 10% della volumetria urbanistica complessiva dell'edificio (comprendendo anche i volumi tecnici stessi) e comunque inferiore a 10 mc vuoto per pieno e aventi accesso unicamente dall'esterno rispetto all'edificio cui afferiscono.

28. Distanze.

Per distanze si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (confine di proprietà, tra edifici o costruzioni, fra i fronti, di zona, o di ambito urbanistico, da infrastrutture a rete, ecc) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. La distanza tra fabbricati si misura in maniera ortogonale.

Le norme sulle distanze si applicano inderogabilmente a tutte le nuove costruzioni. È sempre consentito il mantenimento delle distanze esistenti nel caso di nuova costruzione in sopraelevazione del fabbricato esistente e per ristrutturazioni edilizie comportanti la conservazione della sagoma del fabbricato preesistente. È consentito il mantenimento delle distanze esistenti anche in caso di demolizione parziale e/o demolizione e ricostruzione.

Non sono da considerare ai fini del computo delle distanze:

- aggetti ornamentali, sporti, pensiline e simili se la loro sporgenza è contenuta in 1,50 metro. In caso di misura superiore verrà conteggiato l'intero oggetto/sporto, pensilina e simili.
- pergolati da adibire a posto auto.

Sono da considerare ai fini del computo delle distanze:

- tutti i tipi di costruzione;
- balconi, scale aperte, terrazze, porticati, tettoie, verande, gazebi non precari ma con struttura per posteggio auto.

Nel centro di antica e prima formazione le distanze tra costruzioni, tra pareti finestrate e dal confine, sono stabilite in sede di Piano Particolareggiato e comunque, anche per la nuova edificazione, non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel centro di antica e prima formazione e nelle zone di completamento residenziale, anche per la nuova edificazione, è sempre fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nel centro di antica e prima formazione, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste (purché nel rispetto delle misure minime e dalle regole indicate dal Codice Civile);

La distanza minima dai confini di proprietà deve essere di 5,00 m, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza dove il rispetto di tutte le ulteriori distanze normative e regolamenti lo consentano come riportato nell'art. 4 comma 4.2 N.T.A.

- Le norme sulle distanze tra le costruzioni devono essere rispettate anche tra le pareti dello stesso fabbricato e tra le varie costruzioni da realizzare all'interno dello stesso lotto di riferimento.

Per la nuova edificazione, all'interno dello stesso lotto e proprietà, la distanza minima tra costruzioni non deve essere inferiore a 3 metri, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza in caso di esplicita previsione delle NTA del PUC. Nel centro di antica e prima formazione e nelle zone di completamento residenziale è consentito anche per la nuova edificazione il mantenimento delle distanze esistenti.

Nelle zone produttive comunque denominate nel PUC (zone D e G) la distanza minima tra edifici frontistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Vedasi specifiche nelle N.T.A.

Nelle zone agricole comunque denominate nel PUC la distanza minima tra edifici frontistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque almeno 6 m (art.10 comma 5 N.T.A).

Ai fini del computo della distanza tra costruzioni non si considera l'eventuale muro di recinzione, qualora di altezza non superiore a 3 metri. In caso contrario il muro stesso deve essere computato ai fini della verifica della distanza. In presenza di una costruzione realizzata in adiacenza al muro di recinzione sopra descritto, il calcolo della distanza tra costruzioni deve essere fatto rispetto a tale costruzione.

Le norme sulle distanze tra pareti finestrate si applicano a tutte le pareti finestrate, indipendentemente che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che sia quella di un nuovo edificio o di edificio preesistente, o di una progettata sopraelevazione. Sono considerate finestrate le pareti sulle quali si aprono porte e finestre aventi valore di vedute ai sensi dell'articolo 900 del Codice Civile. Balconi, terrazze, verande, porticati e tutti gli elementi che generano affaccio, rientrano nel concetto di parete finestrata;

Per la nuova edificazione la distanza minima tra pareti finestrate non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque almeno 10 metri (art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444). Nel centro di antica e prima formazione e nelle zone di completamento residenziale è consentito anche per la nuova edificazione, e per la demolizione e/o ricostruzione, il mantenimento delle distanze esistenti.

- Fatte salve le distanze tra costruzioni e tra pareti finestrate, è sempre consentito realizzare in aderenza al confine costruzioni aperte almeno su due lati che non costituiscano volume urbanistico o volumi tecnici superiore a 2.50 mc e di altezza massima 1.20 m;
- Ai fini del presente articolo corpi di fabbrica diversi si considerano come unico corpo di fabbrica se collegati con elementi fissi non amovibili.
- Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA n. 2266/U del 1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Consiglio comunale può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- La distanza dalle strade fuori dal centro abitato (distanza rappresentata planimetricamente dal minimo distacco dei fronti del fabbricato dalla linea del confine stradale), è quella fissata dalle specifiche norme di settore e da Codice Civile.
- La distanza da elementi infrastrutturali e tecnologici è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco dei fronti del fabbricato (individuati dalla sagoma sopradescritta) dal fronte/linea di riferimento dell'elemento infrastrutturale e/o tecnologico interessato. In particolare si richiamano le seguenti distanze:
 - distanza da elettrodotti, DM 29 Maggio 2008 (Supplemento ordinario n.160 alla Gazzetta ufficiale 5 luglio 2008 n. 156);
 - distanza da gasdotti e oleodotti (Testo coordinato DM 16 aprile 2008, DM 17 aprile 2008, DM 04 aprile 2014 e ss.mm.ii.);
 - distanza da depuratori;
 - distanza dai cimiteri, articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934 n. 1265;

- distanze dai corsi d'acqua, Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 Testo unico sulle opere idrauliche.
- Le misure delle distanze minime sono fissate dalle rispettive norme statali di riferimento a cui si rimanda.

CAPITOLO III - PIANI ATTUATIVI E GRANDI PROGETTI

Art. 4 – Intervento diretto e/o preventivo

1. Il piano urbanistico comunale si attua:
 - nelle zone urbanistiche B (all'esterno del centro di antica e prima formazione), E ed H, per titolo edilizio diretto;
 - nelle zone urbanistiche B (all'interno del centro di antica e prima formazione), C, D, F e G, previa predisposizione di un piano attuativo (ai sensi dell'articolo 3 della LR n. 20/1991) di iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il piano attuativo deve essere esteso all'intera sottozona indicata nelle Tavole di zonizzazione del PUC.
3. Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si potrà attuare per stralci funzionali autoequilibrati – nei quali cioè è garantita la piena funzionalità ed autonomia, in termini di accessi, viabilità, opere di urbanizzazione in genere, cessione delle aree per standard urbanistici, ecc – convenzionabili separatamente e i cui oneri di urbanizzazione dovranno essere ripartiti tra i diversi proprietari.
4. Il piano attuativo ha la finalità di dotare la zona interessata dalla trasformazione delle opportune opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, di individuare i lotti edificabili e quelli per servizi, nonché di coordinare l'edificazione nuova ed esistente mediante la definizione di opportune tipologie edilizie.
5. Le tipologie di piano attuativo sono quelle indicate nell'articolo 21 della LR n. 45/1989.
6. All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
 - l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;
 - l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.In tal caso si applicano le disposizioni dell'articolo 21, commi 2-quinquies e seguenti della LR n. 45/1989.
7. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi preventivi all'edificazione, sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria, di Manutenzione Straordinaria e di Restauro/Risanamento Conservativo, nonché nelle singole unità immobiliari o parti di esse, interventi di Ristrutturazione Edilizia, alle condizioni previste dal comma 2 dell'articolo 9 del DPR n. 380/2001.

Art. 5 – Contenuti dei Piani Attuativi

1. Ai Piani attuativi deve essere allegata la seguente documentazione:
 - a) lo stralcio del Piano Urbanistico Comunale con le previsioni della zona in oggetto;

- b) l'estratto delle norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
 - c) l'indicazione degli eventuali vincoli e servitù gravanti sull'area;
 - d) il rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccatto dei singoli edifici previsti;
 - e) l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi siano da considerare parte integrante della zona. L'estratto catastale sarà in scala 1:2.000 o 1:4.000. Un ingrandimento dell'estratto catastale dovrà essere sovrapposto al rilievo di cui al punto d);
 - f) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
 - g) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del Piano Attuativo (1/500), con l'individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
 - h) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;
 - i) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
 - j) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;
 - k) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
 - l) il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto dell'eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
 - m) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascuno edificio residenziale o di impianto destinato ad usi diversi;
 - n) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalla norme regionali (Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.1983);
 - o) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
 - p) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
 - q) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
 - r) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc), da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici;
 - s) la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
 - t) eventuali fotografie, disegni e quant'altro si ritenga di produrre per un giudizio meditato del progetto;
 - u) la relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;
 - v) le norme di attuazione del piano attuativo.
2. Nelle Tavole del Piano Attuativo è necessario evidenziare i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche in quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono. Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azzonamento, alla zona od all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione di oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.
3. Nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, studi di fattibilità di opere ed insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree da lottizzare.
4. Nel caso d'insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comune, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.
5. Nel caso di piano ricadenti in tutto o in parte in aree vincolate (PAI, Vincolo Paesaggistico, Aree SIC, ecc)

deve essere prodotta la documentazione prevista dalle specifiche norme di settore.

Art. 6 - Procedure di approvazione dei Piani

1. I Piani attuativi sono approvati secondo le procedure previste dalla LR n. 1/2019, articolo 25, comma 2, che recita: "Gli strumenti di cui alle lettere a), b, c), d) e d-bis) del comma 1 dell'articolo 21, della legge regionale n. 45 del 1989 sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo 20, commi 6 secondo periodo, 7, 9 primo periodo, 14, 15 primo periodo della medesima legge regionale n. 45 del 1989, per quanto compatibile, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 e dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), e successive modifiche ed integrazioni. I piani entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da effettuarsi a cura del comune."
2. Le varianti "sostanziali" ai Piani attuativi sono approvate con la stessa procedura prevista per l'approvazione del Piano attuativo.
3. Le varianti "non sostanziali" ai Piani attuativi sono approvate con la procedura prevista dall'articolo 21, comma 2-bis, della LR n. 45/1989.

Art. 7- Piani di Lottizzazione

1. Nei Piani di lottizzazione di iniziativa privata l'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:
 - a) la cessione gratuita, contestuale alla stipula della convenzione, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - c) i termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, eventualmente prorogabile da parte del Consiglio Comunale per motivi indipendenti dalla volontà del lottizzante, e fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di agire secondo la successiva lettera d);
 - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - e) sanzioni, a carico dei lottizzanti, per l'inosservanza delle condizioni previste nella convenzione.
2. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione l'Amministrazione nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga e realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione secondaria. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.
3. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere appositamente autorizzati.
4. Il titolo edilizio per l'edificazione nell'ambito dei singoli lotti della lottizzazione autorizzata potrà essere ottenuto secondo le modalità previste al successivo capitolo 4 solo dopo la realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.
5. Nel caso di inerzia nell'approvazione di un Piano attuativo o di una sua variante si applicano le previsioni dell'articolo 21, comma 2-ter della LR n. 45/1989.

6. Nel caso di inerzia nella stipula della convenzione di lottizzazione si applicano le previsioni dell'articolo 21, comma 2-quater, della LR n. 45/1989.

Art. 8 - Piani di Lottizzazione: compilazione d'ufficio

1. Nelle porzioni di territorio per le quali è prevista la preventiva formazione di un Piano di lottizzazione convenzionato, ove i proprietari del comparto non provvedano alla presentazione del Piano attuativo, entro un termine ragionevole per l'attuazione del Piano generale, è facoltà dell'Amministrazione invitare i proprietari alla formazione del Piano di lottizzazione entro e non oltre il termine di 120 giorni, previa delibera di Consiglio comunale.
2. Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito formulato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, lo stesso Responsabile provvede alla compilazione d'ufficio del Piano di lottizzazione.
3. Il progetto del Piano di lottizzazione e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.
4. Il Piano di lottizzazione viene approvato nei modi e nelle forme stabilite precedentemente.
5. Ad approvazione avvenuta il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di Piano di lottizzazione convenzionato.
6. La procedura precedente può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione di cui al comma 1, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 9 - Grandi progetti settoriali di interventi

1. Quando l'interesse e l'iniziativa di un intervento di trasformazione del territorio non dipende soltanto dal Comune e/o dai proprietari delle aree edificabili ma coinvolge e richiede l'azione integrata e coordinata di diversi operatori o Enti istituzionali o diversi livelli della pubblica Amministrazione, la pianificazione attuativa deve essere concertata.
2. Tenuto conto delle norme vigenti e delle competenze primarie della Regione Autonoma della Sardegna, sono strumenti della concertazione:
 - a) l'intesa istituzionale di programma (L. n.64/1986, L. n.662/1996), tra Stato e Regione per la realizzazione di un piano pluriennale di interventi di interesse comune e funzionalmente collegati;
 - b) il patto territoriale (L. n.662/1996), tra enti pubblici e locali, le rappresentanze locali dei lavoratori e degli imprenditori e soggetti privati, banche e consorzi, per la realizzazione di uno specifico e primario obiettivo di sviluppo locale;
 - c) il contratto d'area (L. 662/1996), tra enti pubblici e locali, rappresentanze dei lavoratori e imprenditori, titolari dei progetti di investimento proposti, intermediario UE, ecc., per la realizzazione di un ambiente economico favorevole all'attivazione di nuove iniziative imprenditoriali e alla creazione di nuova occupazione nei settori dell'industria, agroindustria, servizi e turismo;
 - d) il programma integrato d'area (L.R. 26 febbraio 1996, n.14), promosso dalla Provincia in collaborazione con gli enti pubblici e locali e i privati, per lo sviluppo locale e l'occupazione;
 - e) l'accordo di programma (L.R. 22 dicembre 1989, n.45, art.28 e L. 8 giugno 1990, n.142, art.27);
 - f) la conferenza dei servizi (L. 7 agosto 1990, n.241).
3. L'insieme delle opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata alla crescita economica e produttiva ed in particolare all'incremento dell'occupazione, che diventa pertanto criterio di verifica e di ammissibilità delle procedure.
4. Il Sindaco o il Presidente dell'Ente territoriale competente in via principale o prevalente promuove la stipula di un accordo di programma (AP) per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le

modalità, i finanziamenti e ogni altro annesso adempimento, compresi eventuali procedimenti arbitrari o sostitutivi.

5. Per verificare la possibilità di concordare l'AP il Sindaco o il Presidente come sopra convoca una conferenza con la partecipazione dei rappresentanti di tutte le Amministrazioni, Enti e operatori.
6. La procedura prevede la presentazione da parte del proponente e la definizione collegiale di fasi progressive di approfondimento del progetto, che di norma potranno essere:
 - a) individuazione degli obiettivi e fattibilità generale dell'insieme di opere e interventi;
 - b) progetto di massima;
7. definizione delle opere, interventi e procedure costituenti l'accordo. Lo schema di AP sarà accompagnato sia dagli elaborati tecnici di inquadramento generale che da quelli necessari per fungere da piano urbanistico attuativo e al fine dello snellimento e accelerazione della procedura del rilascio delle concessioni edilizie:
8. L'insieme delle opere e interventi oggetto dell'accordo di programma saranno di norma conformi al PUC e approvate con le stesse procedure indicate all'art.20 della L.R. n.45/1989 per i P.R.P. Qualora comportassero invece modifiche al PUC, saranno approvate con le procedure proprie delle varianti al PUC. In ogni caso l'adesione del Sindaco all'AP. deve essere ratificata dal Consiglio comunale entro 30 giorni a pena di decadenza.

CAPITOLO IV – TITOLI EDILIZI

Art. 10 – Opere soggette a Permesso di Costruire (PdC)

1. Ai sensi dell'articolo 3 della LR n. 23/1985, sono soggetti a Permesso di Costruire:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001;
 - b) gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera e), del DPR n. 380/2001;
 - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), del DPR n. 380/2001;
 - d) gli interventi di cui all'articolo 2, comma 3, della LR n. 19/2013.

Art. 11 – Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Ai sensi dell'articolo 10-bis della LR n. 23/1985, sono soggetti a SCIA:
 - a) opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell'edificio;
 - b) opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio;
 - c) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
 - d) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - e) tettoie di copertura di superficie non superiore a 30 mq, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;
 - f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;
 - g) opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o Permesso di Costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione;
 - h) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da Progettista abilitato;
 - i) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da Progettista abilitato;
 - j) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, amovibili, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, di superficie non superiore a 15 mq.

j-bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali.

Art. 12 – Disciplina della SCIA

1. Ai sensi dell'articolo 10-bis della LR n. 23/1985 l'attività oggetto di SCIA può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
2. La SCIA è accompagnata dalla stessa documentazione prevista per il Permesso di Costruire e da una specifica relazione, a firma di un Progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche.
3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela

del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite del SUAPEE.

4. La SCIA è sottoposta a termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del Permesso di Costruire.
5. I lavori oggetto di SCIA sono eseguiti sotto la supervisione del Direttore dei Lavori, che entro 30 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 soggetto tenuto a effettuare la comunicazione.
6. Le procedure per la SCIA sono definite dalla LR n. 24/2016.
7. Per quanto non espressamente previsto in questo articolo si applicano le medesime disposizioni previste in tema di presupposti, condizioni e annullabilità del Permesso di costruire.

Art. 13 – Opere di edilizia libera

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, della LR n. 23/1985, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni legislative nazionali;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) 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 esterne al centro edificato;
 - d) 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;
 - e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
 - g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
 - h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
 - i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
 - j) realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - j-bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che non prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali;
 - j-ter) gli interventi d'installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw;
 - j-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Art. 14 – Disciplina delle opere di edilizia libera

1. Ai sensi dell'articolo 15 della LR n. 23/1985 l'attività in Edilizia Libera può essere iniziata senza alcuna preventiva comunicazione/segnalazione allo Attività Produttive Edilizia Energia (SUAPEE). fatto salvo

quanto riportato al comma 2 - 3 ...o successivi.

2. L'attività deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii..
3. L'avvio dei lavori è, pertanto, condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite del SUAPEE.
4. Per quanto non espressamente previsto in questo articolo si applicano le medesime disposizioni previste in tema di presupposti, condizioni e annullabilità del Permesso di costruire.

Art. 15 – Opere di edilizia libera con Comunicazione (CIL) e/o Comunicazione Asseverata (CILA)

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 2, della LR n. 23/1985, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio previa comunicazione di avvio dei lavori:
 - a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
 - d) interventi di risanamento dall'amianto;
 - e) 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 120 giorni;
 - f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a 120 giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;
 - g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
 - h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
 - i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
 - j) muri di cinta e cancellate;
 - j-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
 - j-ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcafossi;
 - j-quater) interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4-bis della LR n. 22/1984;
 - l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;
 - m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.

Art. 16 – Disciplina della CIL/CILA

1. Ai sensi dell'articolo 15 della LR n. 23/1985 l'attività in Edilizia Libera con Comunicazione (CIL) o con Comunicazione Asseverata (CILA) può essere iniziata dalla data della presentazione della comunicazione allo Sportello per le Attività Produttive Edilizia Energia (SUAPEE).

2. L'attività deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii..
3. L'avvio dei lavori è, pertanto, condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite del SUAPEE.
4. La Comunicazione di Inizio Lavori è trasmessa per via telematica da parte dell'interessato al SUAPEE.
5. La Comunicazione di Inizio Lavori nei casi di cui alle lettere a), b), c), d) e j-quater), dell'articolo precedente, è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un Progettista abilitato, completa di elaborati progettuali, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. 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.
6. Per gli interventi di cui alla lettera f) dell'articolo precedente, la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del DPR n. 445/2000, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste.
7. Per gli interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'articolo precedente, entro 10 giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, per via telematica, trasmette al SUAPEE dell'avvenuta rimozione delle opere.
8. Le procedure per la CIL/CILA sono definite dalla LR n. 24/2016 e ss.mm.ii..
9. Per quanto non espressamente previsto in questo articolo si applicano le medesime disposizioni previste in tema di presupposti, condizioni e annullabilità del Permesso di costruire.

Art. 17 – Opere eseguibili d'urgenza

1. Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico con l'indicazione del Direttore dei Lavori e di presentare sollecitamente la richiesta di Permesso di Costruire o SCIA.

Art. 18 – Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. È consentito, ai sensi dell'articolo 14 del DPR n. 380/2001, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 241/1990.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti

di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 6, 7 e 8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.1983.

Art. 19 – Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 20 – Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Per gli immobili di proprietà dello Stato, della Regione o di altri Enti Pubblici, il Permesso di Costruire è dato a coloro che siano muniti di opportuno titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione previa autorizzazione per l'opera oggetto di permesso.
3. È un atto tipico: deve essere rilasciato dal dirigente/responsabile del servizio o responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici al proprietario o a chi abbia titolo per richiederla (es. superficiario) (artt. 11 e 13 T.U. D.P.R. 380/2001); l'eventuale diniego, pertanto, deve essere motivato ed indicare le prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico o del regolamento in contrasto con la relativa domanda.
4. È un atto trasferibile: il permesso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori ed aventi causa; esso peraltro non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio (art. 11 T.U. D.P.R. 380/2001); il permesso, pertanto, può essere trasferito insieme all'area al quale si riferisce. Necessita un provvedimento di voltura che peraltro non dà luogo ad un nuovo permesso (solo cambio di intestazione).
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi. (art. 11, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001).
6. Non vi è nel T.U. D.P.R. 380/2001 (come peraltro nelle leggi precedenti) alcuna norma in tema di "forma" del provvedimento autorizzativo. Vale pertanto quanto affermato dalla giurisprudenza per la concessione edilizia circa la necessità di un atto scritto (Cass. 5.5.88 n. 3344 - Cass. 21.5.1982 C. Stato 2.3.1983 n.64). La questione della forma riveste particolare importanza per l'attività notarile stante l'obbligo, a pena di nullità di gran parte degli atti immobiliari, di indicare in atto gli estremi del permesso di costruire (art. 47 T.U. D.P.R. 380/2001).
7. Il Permesso di Costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso, nel senso che comporta la corresponsione del contributo di costruzione secondo le modalità previste dall'articolo 16 del DPR n. 380/2001.
8. Il Permesso di Costruire può essere condizionato alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e

limitazioni, imposte all'atto del rilascio del titolo.

Art. 21 – Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. 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 tre anni dall'inizio dei lavori. 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, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del Titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, secondo quanto previsto dall'articolo 15 ter del DPR n. 380/2001.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. Il Permesso di Costruire decade, inoltre, se, dopo l'inizio dei lavori gli stessi rimangono sospesi per oltre 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nel Permesso di Costruire stesso.

Art. 22 – Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire

1. Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire sono definite dalla LR n. 24/2016.

Art. 23 – Documenti a corredo della domanda del Permesso di Costruire

1. Alla domanda di Permesso di Costruire, anche nel caso di varianti a progetti presentati, deve essere allegato il progetto costituito dai seguenti elaborati:
 - a) corografia in scala non inferiore a 1:4.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
 - b) planimetria quotata della zona, in scala non inferiore a 1:2.000, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti e distanze degli edifici circostanti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
 - c) Estratto di mappa e certificato catastale aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o l'area oggetto di intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
 - d) planimetria del lotto, in scala non inferiore a 1:500, recante:
 - d.1 gli estremi dell'approvazione comunale del piano attuativo del quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - d.2 l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - d.3 l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d.4 l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - d.5 la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - d.6 l'indicazione del tipo di recinzione;
 - d.7 i punti di allaccio alle reti (elettrica, idrica, ecc);
 - d.8 gli schemi di adduzione e smaltimento delle acque;
 - d.9 l'ubicazione della eventuale fossa settica.
 - e) piante quotate, in scala 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali, delle destinazioni d'uso, delle superfici utili nette e dei

- rapporti aeroilluminanti dei locali;
- f) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempri, se in aderenza, anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno 10 m e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e le quote relative alla viabilità pubblica, qualora presente all'intorno;
 - g) prospetti esterni in scala 1:100, con le quote dei piani e delle coperture (riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne) e con la sagoma delle costruzioni adiacenti nel caso di edifici in aderenza, qualora richiesti dalla normativa vigente;
 - h) Documentazione fotografica con allegata planimetria che indichi puntualmente i punti di presa;
 - i) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative, qualora richiesti dalla normativa vigente;
 - j) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
 - k) computo delle superfici e dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente;
 - l) relazione illustrativa dettagliata con gli estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati relativi allo stesso immobile e con la descrizione delle strutture portanti dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque reflue, nonché adeguata documentazione fotografica delle aree circostanti e delle opere in progetto;
 - m) computo metrico estimativo per gli interventi con destinazione d'uso commerciale, finalizzato a determinare il costo di costruzione dell'immobile in progetto. Il computo metrico estimativo potrà essere sostituito da analisi semplificata con l'utilizzo di tabelle parametriche (costo/mq) che saranno determinate dall'Amministrazione comunale;
 - n) progetto sul superamento delle barriere architettoniche ove previsto dalla normativa vigente;
 - o) progetto sul contenimento dei consumi energetici ove previsto dalla normativa vigente;
 - p) studio di impatto acustico ove previsto dalla normativa vigente;
 - q) relazione geologica e geotecnica ove previste dalla normativa vigente;
 - r) previsione delle quantità degli eventuali materiali da conferire a discarica autorizzata;
 - s) piano di sicurezza ove previsto dalla normativa vigente;
 - t) modulo ISTAT compilato.
2. Ogni disegno deve essere quotato in tutte le sue dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori di tutti i muri, le dimensioni delle aperture, delle sporgenze, la larghezza e altezza delle coperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio e la corretta scala di rappresentazione degli stessi.
3. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
4. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Dovranno essere indicate con il colore giallo le demolizioni e col colore rosso le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.
5. Nel caso in cui la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere redatto secondo la legislazione vigente approvato dagli organi competenti.
6. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamenti comunali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e autorizzazioni.
7. La domanda deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato territoriale del Corpo forestale e di vigilanza ambientale della Regione Sardegna, delle Soprintendenze e degli Uffici Regionali competenti,

nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali nazionali e provinciali fuori del centro abitato.

8. Per concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione o approvata dal Consiglio Comunale ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere trascritto, prima del rilascio del Permesso di Costruire, nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
9. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
10. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di Costruire, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
11. Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, come nel caso delle lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, la relativa domanda di Permesso di Costruire deve essere preceduta dalla relativa autorizzazione; nel caso in cui sia stata già rilasciata, alle relative domande di Permesso di Costruire, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.
12. Il computo metrico estimativo di cui al comma 1, punto j), deve essere verificato col valore sintetico dell'opera calcolato con l'utilizzo di un valore medio unitario di costo, determinato annualmente con provvedimento gestionale in base ai costi medi di costruzione rilavabili sulla locale piazza. In assenza del suddetto valore si dovrà fare riferimento al prezzario regionale Opere Pubbliche.
13. Nelle aree sottoposte a vincoli di natura paesaggistica dovrà essere trasmessa opportuna documentazione fotografica e planimetria di ubicazione dei punti di scatto. Documentazione che può essere richiesta anche dall'Amministrazione Comunale ove ne ravvisi la necessità.

Art. 24 – Pubblicità a seguito del rilascio del Permesso di Costruire

1. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del Titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.
2. In ogni caso il Permesso di Costruire viene notificato al richiedente.

Art. 25 – Annullamento del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire dovrà essere annullato o revocato quando:
 - siano autorizzate opere non conformi alle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione;
 - sia stato ottenuto sulla base di falsa documentazione;
 - sia stato ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori tali da far venir meno i presupposti sulla base dei quali è stata rilasciato il Permesso di Costruire;
 - in contrasto con la normativa urbanistica-edilizia vigente al momento della loro adozione o in violazione a seguito di una norma/legge abrogata prima di aver comunicato l'inizio dei lavori
 - si sia contravvenuto o non si siano osservate le prescrizioni del Permesso di Costruire;
 - il Titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nel Permesso di Costruire ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate.
 - sia distrutto o gravemente mutilato l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;

- il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
 - il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.
2. Si applicano le disposizioni previste dalla legge n. 241/1990.
 3. L'ordinanza di annullamento dovrà contenere:
 - la contestazione del fatto;
 - la comunicazione dell'annullamento;
 - l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
 - l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
 - le sanzioni deliberate;
 4. Nel caso di annullamento del Permesso di Costruire, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 44 del DPR n. 380/2001.

Art. 26 – Ricorso al TAR e intervento sostitutivo regionale

1. Il richiedente il Permesso di Costruire può ricorrere contro la decisione relativa alla richiesta di Permesso di Costruire entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.
2. Nel caso di silenzio dell'Amministrazione, il richiedente Permesso di Costruire, può avanzare istanza alla Regione per l'intervento sostitutivo, così come previsto dall'articolo 15-ter della LR n. 23/1985.

Art. 27 – Sportello unico delle attività produttive e dell'edilizia (SUAPE)

Tutte le pratiche riferite alle attività produttive ed edilizie devono essere sottoposte allo sportello unico SUAPE.

Lo Sportello Unico per le Attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) è l'interlocutore unico per gli imprenditori che vogliono avviare o sviluppare un'attività in Sardegna e per i cittadini che devono realizzare un intervento edilizio.

Tutte le procedure sono diventate telematiche ai sensi della Legge Regionale n. 24 del 20 ottobre 2016, articoli 29-45, in vigore dal 13 marzo 2017. (<http://www.sardegnaimpresa.eu/it/sportello-unico>).

Per tutti i procedimenti in capo al SUAPE valgono le Direttive in materia di sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) Allegato A alla Delib. G.R. Nr. 49/19 del 05 Dicembre 2019.

CAPITOLO V – Esecuzione dei lavori

Art. 28 – Inizio lavori e formalità da esperire

1. Prima dell'inizio dei lavori, ove richiesto da parte dell'ufficio tecnico competente, il Detentore del titolo edilizio o il Direttore dei Lavori deve inoltrare una proposta di fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare (verso spazi pubblici), mediante rappresentazione cartografica e documentazione fotografica.
2. Se entro 15 giorni dalla data di ricezione della proposta il richiedente non ricevesse comunicazione, la proposta di fissazione dei capisaldi si intenderà accolta mediante silenzio assenso.
3. Nel caso in cui l'Ufficio Tecnico non accettasse la proposta presentata dovrà provvedere a svolgere le operazioni necessarie per fornire i capisaldi. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. In tal caso verrà redatto un apposito verbale in doppio esemplare da firmarsi sia dal richiedente che dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico stesso.
4. Dovrà inoltre essere richiesta l'indicazione della quota e della sezione delle condotte delle reti idrica e fognarie.
5. Prima dell'inizio dei lavori, in caso di opere in cemento armato, il concessionario dovrà depositare i relativi elaborati al Genio Civile in formato digitale e la documentazione con il relativo attestato di deposito dovrà essere comunicato tramite portale Suape.
6. Il Detentore del titolo edilizio o il Direttore dei Lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori tramite portale SUAPE ai sensi e per gli effetti del precedente articolo 22.
7. In ogni caso non è possibile dare inizio ai lavori se prima non siano stati comunicati tramite portale SUAPEE: il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati tramite portale SUAPEE entro 8 giorni.
8. La suddetta comunicazione dovrà essere corredata dai dati necessari per la richiesta del DURC dell'impresa esecutrice, mentre nel caso di lavori eseguiti in proprio, dal Detentore del titolo edilizio, dovrà essere corredata da una dichiarazione del Detentore stesso con la specificazione che i lavori saranno eseguiti in economia diretta; in questo caso se successivamente dovessero subentrare delle imprese, dovrà essere dichiarato l'obbligo della preventiva comunicazione dei nominativi e delle imprese con i relativi documenti.
9. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda all'ufficio tributi e patrimonio e polizia locale con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
10. Ai fini della validità dei permessi di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed attuativi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'installazione del cantiere, all'esecuzione di piccoli scavi, alla sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Durante l'esecuzione dei lavori potranno essere fatte opportune verifiche sullo stato di attuazione degli stessi da parte degli organi competenti.

Art. 29 – Rinvenimenti e scoperte

1. Il Detentore del titolo edilizio, l'esecutore delle opere ed il Direttore dei Lavori, anche in applicazione dell'articolo 90 del D.Lgs n. 42/2004, sono tenuti solidalmente a segnalare immediatamente all'Amministrazione il rinvenimento o scoperta di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, nonché di ossa umane, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte l'Amministrazione dispone i provvedimenti più opportuni.
3. Si applicano le sanzioni previste dal D.Lgs n. 42/2004.

Art. 30 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavori deve essere affisso, in vista al pubblico, un cartello di cantiere, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del proprietario, committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome e cognome e titolo professionale del Progettista, del Direttore dei Lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
 - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione dell'esecuzione in economia diretta;
 - d) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
 - e) estremi del titolo edilizio con la data del rilascio.
 - f) ogni altra notizia o informazione che si renda necessario rappresentare, in conformità a normative specifiche riguardanti l'opera in progetto.
2. Ogni cantiere è soggetto alle norme in materia di sicurezza sul lavoro, in particolare deve essere organizzato nel rispetto delle norme di prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro, sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e norme di prevenzione degli incendi.
3. I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.
4. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse (facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario di funzionamento della pubblica illuminazione stradale) ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
5. In ogni cantiere deve essere conservata una copia autentica del titolo edilizio, dei disegni progettuali e delle ricevute dell'avvenuto conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo sulle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Art. 31 – Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta a terra, dovranno essere depositati negli spazi di pertinenza o comunque all'interno dell'area di cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico.
2. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre e sicuro il transito sulle strade.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti. Deve essere, inoltre, assicurato il costante mantenimento della pulizia degli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
4. Il trasporto del materiale di risulta deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici.

I materiali di risulta degli scavi o delle demolizioni devono essere trasportati, con appositi mezzi, alla discarica autorizzata
5. Nel caso in cui l'intervento preveda la produzione di rifiuti da demolizione, da scavi o da costruzione, il richiedente dovrà quantificare gli stessi in metri cubi (mc) e impegnarsi a conferirli in idoneo impianto autorizzato ai sensi della vigente disciplina in materia. Apposita comunicazione corredata dal documento dimostrativo dell'avvenuto regolare conferimento dei rifiuti, dovrà pervenire all'Ufficio Tecnico tramite SUAPE a cura della Direzione Lavori.
6. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
7. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando

si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 32 – Responsabilità degli esecutori di opere

1. Il concessionario, il Direttore dei Lavori, il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può far controllare da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 33 – Baracche di cantiere

1. Nell'ambito del lotto in cui deve essere realizzato un fabbricato o in altre aree legittimamente autorizzate ad uso del cantiere possono essere installate baracche di cantiere.
2. Le baracche di cantiere sono, normalmente, autorizzate per il medesimo tempo di validità del titolo edilizio che ha dato luogo al cantiere. È possibile la proroga dell'autorizzazione nel caso di analogo provvedimento relativo al titolo edilizio o nel caso in cui l'impresa richiedente risulti interessata ad altri lavori per i quali sia dimostrata la convenienza e l'opportunità di utilizzare le baracche preesistenti.

Art. 34 – Interruzione dei lavori

1. Nell'eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il Detentore del titolo edilizio deve comunicare l'interruzione all'Ufficio Tecnico tramite sportello SUAPE e disporre tutti i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro.
2. La sospensione dei lavori non dà luogo a proroga dei termini di ultimazione stabiliti dalle leggi, regolamenti vigenti o dalle convenzioni o concessioni.
3. Durante il periodo di interruzione il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere e alla sua messa in sicurezza. In caso di inadempienza si provvederà d'ufficio a spese dell'interessato.

Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Comune ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Art. 35 – Ultimazione dei lavori

1. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di titolo edilizio, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, ad esclusione di qualche opera secondaria che non comprometta la possibilità dell'uso del fabbricato (ad esempio: avvolgibili, impianto di climatizzazione).
2. Il Direttore dei Lavori, ovvero il Detentore del titolo edilizio, ad ultimazione dei lavori ed entro i termini stabiliti per legge, dovrà presentare al Comune mediante portale SUAPE sia la fine lavori sia idonea dichiarazione di agibilità di cui all'art. 39 della L.R. n. 24/2016 e all'art. 24 del DPR 380/2001.

Art. 36 – Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo intendano

occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono fare domanda al Comune, motivando esaurientemente la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare.

2. L'Ente, fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.
3. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio Tecnico comunale; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

Art. 37 – Lavori nel pubblico sottosuolo

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione comunale e provvedere a realizzare la messa in sicurezza dei luoghi, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.
2. Terminati i lavori, il terreno sarà convenientemente costipato fino ad ottenere il perfetto livellamento e geometria della via o piazza, intervenendo anche a più riprese, e ripristinando in ultimo il manto stradale,
3. Si rimanda al regolamento sui tagli stradali.

Art. 38 – Agibilità degli edifici

1. Al termine dei lavori il Detentore del titolo edilizio presenta tramite comunicazione al SUAPE, secondo le indicazioni della L.R n. 24/2016 (all'art. 39 della L.R. n. 24/2016 e all'art. 24 del DPR 380/2001), una dichiarazione di agibilità (procedimento in autocertificazione asseverato), nella quale è certificata la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutata secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.
2. Ai fini dell'agibilità, la dichiarazione asseverata può riguardare anche:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
3. La dichiarazione asseverata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla documentazione prevista nella modulistica SUAPE e in ogni caso da:
 - a) attestazione del Direttore dei Lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR n. 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal Direttore dei Lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, del DPR n. 380/2001
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
4. L'agibilità dell'immobile sussiste al momento della presentazione della relativa dichiarazione sul portale SUAPE (autocertificazione asseverata a 0 giorni).

5. La presentazione della dichiarazione di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del RD n. 1265/1934.
6. Per quanto non previsto si rimanda al Titolo III Capo I del DPR n. 380/2001.

SEZIONE II - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

CAPITOLO VI - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Art. 39 – Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

1. È vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi, su terreni esposti ad inondazione od a erosione dai corsi d'acqua, sui terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento. Ai fini della individuazione dei terreni che presentino un potenziale rischio, si fa riferimento al PAI (Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico), alle sue varianti ed alle disposizioni speciali contenute nel PUC.
2. Quando sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.
3. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazioni.
4. Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

Art. 40 – Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
3. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati al piano terra, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.
4. Il piano terra delle nuove costruzioni deve essere sopraelevato di almeno 20 cm rispetto alla quota del terreno circostante. Tale misura può essere ridotta a 15 cm nel caso di marciapiedi sopraelevati;
5. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 41 – Requisiti energetici

1. Tutti gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati, devono essere progettati e realizzati in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica, secondo le vigenti disposizioni in materia di razionalizzazione dell'uso energetico.
2. A tal fine si richiama l'applicazione di:
 - a) legge n. 10/1991 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
 - b) DPR n. 412/1993 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'articolo 4, comma 4, della legge n. 10/1991";
 - c) D.Lgs n. 192/2005 "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva

- 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”;
- d) D.Lgs n. 115/2008 “Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE”;
 - e) DPR n. 59/2009 “Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del D.Lgs 192/2005, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”;
 - f) Decreto interministeriale 26 giugno 2009 “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”;
 - g) D.Lgs n. 28/2011 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;
 - h) D.Lgs n. 102/2014 “Attuazione della Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE”;
 - i) Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”;
 - j) Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici”;
 - k) Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;
 - l) D.Lgs n. 48/2020 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica”.
3. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati ed alla zona climatica di appartenenza e della categoria degli edifici, secondo le vigenti disposizioni in materia.
 4. La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve superare i 20° (salvo documentate esigenze per funzioni speciali), fatta esclusione per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili per i quali non deve essere superiore ai 18°.
 5. A tal fine le murature perimetrali e le coperture (siano esse a falda od a terrazza) debbono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei per spessore o natura oppure strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria ecc).
 6. Al fine di perseguire il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, viene favorito lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per il perseguimento degli obiettivi nazionali di politica ambientale.
 7. È obbligatoria la classificazione energetica degli edifici – secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia – da parte di un tecnico abilitato.
 8. Al fine di consentire il miglioramento energetico degli edifici esistenti, ai sensi dell'articolo 14, comma 7, del D.Lgs n. 102/2014, “nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs n. 192/2005, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR n. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile”.

Art. 42 – Requisiti acustici

1. Tutti gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere progettati e

realizzati in modo tale da tutelare nel miglior modo possibile, in relazione al progresso della tecnica, l'ambiente interno ed esterno dall'inquinamento acustico, secondo le vigenti disposizioni in materia di contenimento dell'inquinamento acustico.

2. A tal fine si richiama l'applicazione di:
 - a) legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
 - b) DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";
 - c) Deliberazione GR n. 50/4 del 16.10.2015;
 - d) Deliberazione GR n. 18/19 del 05.04.2016.
3. È obbligatoria la classificazione acustica degli edifici – secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia – da parte di un tecnico abilitato.

Art. 43 – Classificazione delle acque e modalità di scarico

1. Le acque sono distinte nelle seguenti categorie:
 - a) acque bianche o meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dal lavaggio delle sedi varie;
 - b) acque nere o luride civili: comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet, e di ogni altro accessorio con analoga funzione, le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali, nonché gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
 - c) acque inquinanti: sono quelle di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.
2. Per il deflusso delle acque bianche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.
3. Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere ad alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili collocabili in appositi pozzetti dotati di chiusino in ghisa e realizzati secondo le indicazioni amministrazione competente.
4. Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.
5. In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti di trattamento, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti (Direttiva regionale Disciplina sugli scarichi delle acque reflue nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 152/06).
6. L'immissione di nuove condotte di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.
7. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A e S in base al successivo articolo 50 deve essere dotata, a seconda dell'uso, di appositi impianti di scarico delle acque.

Art. 44 – Rifornimento idrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1, A2 e S1 in base al successivo articolo 50 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'ARPAS e l'uso deve essere consentito dalla ASL competente.
2. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo la normativa vigente.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

4. L'acqua attinta dai pozzi privati nelle zone agricole deve essere riconosciuta potabile dal competente Ufficio dell'ASL (sulla base delle dichiarazioni dei laboratori ufficiali autorizzati) e, se del caso, addolcita con idonei impianti domestici. Per gli usi finalizzati alla conduzione (acque di lavaggio, di irrigazione, ecc.) potranno essere impiegate anche acque non potabili nel rispetto dei Regolamenti Provinciali.
5. L'Amministrazione comunale, nell'ambito del permesso di costruire, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato od alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di almeno un litro per ogni mc di costruzione o frazione, con un minimo di 400 litri.

Art. 45 – Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A ed S in base al successivo articolo 50 deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.
2. In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

CAPITOLO VII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 46 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri

1. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o questa non sia ancora esistente o attivata, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche "fosse settiche" o di "chiarificazione"), nei modi e nelle misure prescritte dalla vigente normativa regionale e statale. (Direttiva regionale Disciplina sugli scarichi delle acque reflue nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 152/06).
2. La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale previo assenso dell'Amministrazione Provinciale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel suolo o in sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.) anche avvalendosi, se lo riterrà opportuno, del parere della A.S.L. o dell'Assessorato Regionale competente.
3. La costruzione di pozzi neri o impianti equivalenti come fosse settiche, è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, o per altri motivi, sia esclusa ogni possibilità di impiantare depuratori dei tipi sopra indicati. Le Fosse Imhoff appartengono alla categoria dei cosiddetti bacini combinati, perché per la loro particolare conformazione, permettono di effettuare due fasi di trattamento: la sedimentazione (processo fisico) e la digestione (processo biologico). (Direttiva regionale Disciplina sugli scarichi delle acque reflue nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 152/06). La fossa biologica si differenzia dal pozzo nero perché quest'ultimo è dotato della sola tubazione di mandata. I liquami pertanto sono semplicemente raccolti e non scaricati e a un certo punto il pozzo non sarà più in grado di contenere nuovi rifiuti. Deve pertanto essere periodicamente svuotato.
4. Le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle fosse settiche e dei pozzi neri devono rispettare le norme contenute nel Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152/06.
5. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente gli impianti suddetti, nonché di verificare lo stato di quelli esistenti, prescrivendo, se del caso, gli opportuni provvedimenti.

Art. 47 - Cappe e camini

1. I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne o di altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria indipendente sino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione.
2. Laddove non esiste un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni.
3. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa e bene assicurati alla copertura.
4. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo del tetto o al parapetto della terrazza di copertura;
5. L'uscita dei fumi delle canne fumarie anche dei barbecue nelle aree pertinenziali, dovranno avvenire a non meno di 10 m da qualsiasi parete finestrata a quota uguale o superiore.

Art. 48 – Impianti termici

1. Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni del D.M. 37/2008, nonché della L 10/91 e del regolamento DPR 412/93. Ai sensi del D.M. 37/2008 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

Art. 49 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

1. Tutte le aree private scoperte interposte tra i fabbricati (cortili o altre aree non edificate visibili dagli spazi pubblici o aperti al pubblico transito) devono essere recintate e sistemate a cortile, parcheggi, o coltivate a giardino, per le caratteristiche vedasi il successivo art. 75.
2. Le aree libere all'interno dell'abitato (zone di completamento), di cui non sia ritenuta opportuna altra sistemazione in vista di una prossima edificazione, debbono essere recintate in modo regolamentare al fine di evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.
3. Anche le aree occupate da edifici in stato di abbandono o di rovina devono essere ugualmente sistemate provvedendo possibilmente al recupero degli edifici o, altrimenti, alla demolizione dei resti (previa richiesta di apposito permesso di costruire), oppure recintate nel modo sopraddetto.
4. Non ottemperando i privati alle prescrizioni di cui sopra, l'Amministrazione comunale potrà intervenire direttamente alla sistemazione delle aree stesse, addebitandone ad essi le spese, oppure per quelle aree che si prestino allo scopo, adottando le procedure di esproprio o acquisizione bonaria per formare spazi pubblici.

Art. 50 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

1. Nel caso di singole abitazioni, dichiarate antigieniche dal Servizio Igiene Pubblica, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento assegnandogli un termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
2. Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso comparto o, infine, quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può includere il comparto in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art.28 della legge n. 457/1978.

CAPITOLO VIII – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

EDIFICI ABITATIVI

Art. 51 – Classificazione dei locali

1. Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o provvisori. Sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A e S;
2. La categoria A comprende:
 - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - b) alloggio monostanza per una persona: superficie minima di 28 mq compreso servizi igienici; alloggio monostanza per due persone: superficie minima di 38 mq compreso servizi igienici (art.3 Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975);
 - c) uffici, studi professionali;
3. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata temporalmente a ben definite operazioni e si dividono in: S1, S2.
4. La categoria S1 comprende:
 - a) i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione,
- 2) La categoria S2 comprende:
 - a) scale di collegamento di uno o più piani;
 - b) corridoi e disimpegni;
 - c) ripostigli interni alle abitazioni
 - d) magazzini e depositi in genere;
 - e) garage - autorimesse private;
 - f) locali di macchinari;
 - g) lavanderie e stenditoi;
 - h) piani sottotetto;

Art. 52 – Caratteristiche dei locali abitativi

1. I locali di cui al precedente articolo 50 devono avere le seguenti **ALTEZZE MINIME**:
 - a) locali di categoria A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 2,70 m;
2. locali di categoria S:
 - a) l'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2 lettera b) c) e g), non deve essere inferiore a 2,40 m;
 - b) l'altezza minima interna utile dei locali classificati come S2 lettera d) e) non deve essere inferiore a 2,20 m; nel caso di autorimesse con più di 9 posti auto si applicano le disposizioni di cui al DECRETO 21 febbraio 2017, Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa (GU Serie Generale n.52 del 03-03-2017);
 - c) i piani sottotetto (S2 lettera h) possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è almeno di m 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,40 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; se adibiti a depositi magazzini l'altezza media utile è di m 2.20 e l'altezza minima non inferiore a 1.50 m;
3. I locali di cui al precedente articolo 50 devono avere le seguenti **DIMENSIONI MINIME**:

- a) locali di categoria A: I locali adibiti a letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq, se per una persona, e di 14,00 mq se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a 14,00 mq; i locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di 7,00 mq; sono ammesse posti cottura, che si aprono su locale soggiorno-pranzo avente una superficie utile minima pari a pari a 17,00 mq, purché da questo non risultino separate con pareti fisse, siano dotate di aperture senza infissi di larghezza non inferiore ai 2,00 m e siano adeguatamente muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli; studi professionali - uffici (inseriti all'interno di unità abitativa) superficie minima di 7,00 mq.
 - b) la stanza da bagno principale deve avere una superficie minima di 4.00 mq se dotato di vasca da bagno e 3.50 mq se dotato di piatto doccia; una larghezza minima di 1,40 m, e dove essere dotati anche di vaso, bidet, lavabo; i bagni secondari o servizi igienici con meno di tre apparecchi igienici e senza piatto doccia o vasca dovranno avere una superficie minima di 2.50 mq e larghezza minima di 1.10 m. Per tutti i tipi di bagni e servizi igienici, il pavimento ed il rivestimento delle pareti devono essere fino all'altezza minima di 2.00 m, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile; gli antibagni devono avere il lato minore di almeno 1.10 m;
4. I locali di cui al precedente articolo 50 devono possedere le seguenti caratteristiche MINIME di ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE:
- a) locali di categoria A: devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi adeguate alla destinazione d'uso.
 - b) devono essere provvisti di finestre apribili verso l'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 di luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
 - c) I servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala interni e ripostigli non debbono fruire di illuminazione naturale diretta, salvo laddove prescritta.
 - d) tutti i locali destinati a "cucina" devono essere dotati di adeguata areazione naturale o impianto di aspirazione fumi; il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
 - e) gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canna fumaria indipendente e/o di impianti di aspirazione forzata;
 - f) tutti i camini di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Se esterne alle murature o tamponature, devono, inoltre, essere studiate con opportuna soluzione architettonica;
 - g) per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.
 - h) I servizi igienici e le stanze da bagno, laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica capace di assicurare un ricambio minimo di 8 mc d'aria all'ora. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili tali da garantire il sufficiente ricambio d'aria secondo le normative vigenti.
5. Valgono inoltre le seguenti SPECIFICHE:
- a) l'alloggio monostanza, per un numero massimo di due persone, è consentito solo in edifici plurifamiliari, e deve avere una superficie utile, esclusi portici, verande, balconi, scale esterne, non inferiore a 38 mq. Nel caso di complessi plurifamiliari con più di 3 alloggi, gli alloggi monostanza non devono essere in misura superiore al 25% degli alloggi totali (ad esempio, nel caso di quattro alloggi totali, uno di questi può essere di tipo monostanza); stesso ragionamento si dovrà fare per gli alloggi monostanza da 28 mq.
 - b) ogni alloggio, ad eccezione di quelli monostanza, deve essere dotato di una stanza di soggiorno e di almeno una camera da letto, una cucina/cucinetto/cucinino, un bagno;
 - c) ogni alloggio deve essere provvisto di almeno un locale da bagno dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia, lavabo;
 - d) I bagni e i servizi igienici possono avere accesso diretto soltanto da corridoi o da locali di disimpegno;
 - e) ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di

vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore servizio igienico (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

- f) tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova costruzione o oggetto di ampliamento devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di 1,80 m x 1,80 m, al fine di poter essere attrezzate in maniera da permettere l'utilizzazione da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Art. 53 – Soffitti inclinati e soppalchi

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di 2,40 m e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti, fermo restando l'obbligo di 2,70 m minimi per le superfici piane o aventi inclinazione inferiore al 20%.
2. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili aperti, fino ad una superficie massima pari ad 1/4 della superficie del locale stesso, con altezza minima netta di 2,00 m al di sopra e 2,50 m al di sotto del soppalco.
3. Nel caso in cui nello spazio soppalcato (sia sotto che sopra il solaio intermedio) si realizzi un vano chiuso questo deve avere sempre e in ogni caso l'altezza minima prevista dal precedente articolo 51 per le varie destinazioni.

Art. 54 – Scale

1. In edifici plurifamiliari:
 - a) le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
 - b) dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione, le cucine, i servizi igienici, i bagni;
 - c) le rampe e i pianerottoli devono avere una larghezza netta minima di m 1,20 in conformità a quanto previsto dalle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli edifici monofamiliari le norme di cui sopra non sono obbligatorie stante che le rampe e i pianerottoli devono avere una larghezza netta minima di 0,90 m.

Art. 55 – Piani e/o locali seminterrati

1. Si definisce "seminterrato" un locale il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna e con il soffitto il cui intradosso sia posto ad una quota uguale o superiore a 70 cm, rispetto alla quota della più elevata sistemazione esterna.
2. I locali dei piani seminterrati possono essere adibiti a deposito, a locali per attività artigianali non moleste o a qualsiasi altro uso, non residenziale, che comporti la permanenza di persone, soltanto se l'altezza utile netta interna sia almeno di 2,70 metri, ed inoltre, sia garantito il rispetto di tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti, le norme igienico-sanitarie vigenti e si dovranno prevedere idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
3. I piani seminterrati, se resi idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, oltre a quanto prescritto al comma 2, devono soddisfare tutte le norme ambientali e tecnologiche, igienico sanitarie connesse con la destinazione d'uso e devono avere almeno un fronte totalmente fuori terra e il piano di calpestio sopraelevato di 20 cm dal piano di sistemazione più basso.

Art. 56 – Piani e/o locali interrati

1. Si definisce "interrato" un locale il cui soffitto si sviluppa totalmente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto. Sono compresi inoltre i piani il cui soffitto sia posto ad una quota inferiore a 70 cm rispetto alla più elevata sistemazione esterna del terreno.
2. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali abitativi (categoria A) se non nel caso di cui al comma 3 dell'art. 55;

3. I piani interrati possono invece essere adibiti a locali di categoria S1, S2, a condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità (con isolamento tramite guaine impermeabilizzanti o con la creazione intorno al fabbricato di bocche di lupo o vuoti sanitari tali da garantire la salubrità degli ambienti interni) e sia assicurato un adeguato ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
4. 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 dalla ASL competente, ad evitare inconvenienti di carattere igienico-sanitario.

Art. 57 – Piani e/o locali fuori terra

1. Si definisce “fuori terra” un locale che si sviluppa interamente al di sopra del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto. I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 20 centimetri a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato, sempre a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 centimetri, o con un vespaio di almeno trenta centimetri di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circonda, ove possibile, l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

Art. 58 – Sottotetti

1. I locali sotto le falde del tetto possono avere caratteristiche di abitabilità o agibilità se presentano i requisiti di cui ai precedenti articoli (art. 52 e art. 53), riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione;

Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi, magazzini o servizi accessori e tecnici non abitabili.

CAPITOLO IX – ALTRE TIPOLOGIE DI FABBRICATI

Art. 59 Principi generali

1. Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alle utilizzazioni previste, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni dei precedenti articoli 51 e successivi su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 60 Alloggi collettivi

1. Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.
2. Le scale debbono essere proporzionate, per ampiezza e quantità, al numero degli utenti; i servizi igienici debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni sette persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.
3. Per gli alberghi devono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/1925 e successivi; per gli edifici di altra natura sono fatte salve le norme e disposizioni vigenti.

Art. 61 Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali esercizi pubblici e uffici

I locali ad uso commerciale e artigianale debbono avere:

1. l'altezza media netta al finito dei locali commisurata alle esigenze igieniche connesse alla loro destinazione e al tipo di utenza; in generale comunque, salvo diverse specifiche regolamentazioni, per i locali adibiti a negozi, studi professionali, uffici e laboratori si applicano le norme sulle altezze relative agli spazi di abitazione;
2. pavimenti e rifiniture in materiali facilmente pulibili;
3. sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
4. requisiti di aerazione secondo le norme igienico-sanitarie vigenti; è peraltro consentito prevedere l'aerazione forzata in sostituzione di quella naturale nei seguenti casi:
 - uffici, nonché locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (es. cinema, teatri e simili, camere oscure).

Di norma comunque l'aerazione forzata tramite ventilazione meccanica o condizionamento è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere della A.S.L., in esercizi commerciali per particolari esigenze;

5. illuminazione adeguata agli impegni visivi richiesti. La quantità e qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere le loro attività in condizioni di sicurezza.

L'illuminazione dei locali deve essere naturale e diretta. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consenta un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - locali non destinati alla permanenza di persone;
 - i servizi igienici che dispongono di aerazione forzata;
6. 6. disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio, e di almeno due gabinetti, divisibili per sesso, per le attività che comportano alta frequentazione, con disimpegno aerato (naturalmente e/o artificialmente);
7. 7. scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti. A parte tali requisiti, i locali commerciali debbono comunque corrispondere alle prescrizioni stabilite dalle norme vigenti in materia.

Art. 62 Depositi e magazzini

1. I depositi e i magazzini devono essere ben aerati ed illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti tinteggiate e, per un'altezza di almeno m 1,50 dal pavimento, rivestite di piastrelle o da altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.
2. I pavimenti devono essere in materiale liscio, duro e compatto, pure impermeabile e lavabile.
3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

EDIFICI RURALI

Art. 63 Norme generali

1. Sono considerati edifici rurali quelli che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli, compresa, se è necessaria, l'abitazione del conduttore.

Art. 64- Locali di abitazione e di deposito

1. Le caratteristiche costruttive ed i requisiti dei locali di abitazione eventualmente previsti devono essere conformi alle norme generali prescritte per le residenze nell'abitato.
2. I fabbricati con locali di abitazione devono essere ubicati a distanza non inferiore a m 10,00 da quelli destinati al ricovero degli animali in generale, e salvo le maggiori distanze e particolari prescrizioni per l'ubicazione di quelli per i suini (vedasi normativa di settore).

Art. 65- Acqua potabile nelle case rurali

1. Ogni eventuale residenza deve avere una sufficiente dotazione d'acqua potabile; deve essere inoltre dotata di una fossa settica, regolarmente funzionante e realizzata come da normativa di settore.

Art. 66- Edifici per il ricovero degli animali

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione ed essere posti ad una distanza dalla pubblica via non inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada e dalle normative di settore.
2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
3. Le stalle debbono avere un'altezza non minore di m 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate, anche per mezzo di canne di areazione, ed illuminate naturalmente.
Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente

pulibile.

Art. 67 - Letamai

1. I letamai sono ammessi come pertinenze dei ricoveri di animali. Debbono essere sempre ubicati a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e distare non meno di mt.80 da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie. I letamai debbono essere costruiti sempre in modo da essere impermeabili, coperti e con pozzetto per la raccolta del liquame.
2. L'Amministrazione comunale, ove e quando lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo, può vietare il deposito di letame all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposite cisterne a perfetta tenuta.

CAPITOLO X - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 68 - Norme generali di sicurezza

1. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere, debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 69 - Norme antincendio

1. E' affidato al Comando provinciale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari o pregiati.
2. In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:
 - gli elementi costruttivi;
 - i locali di connettivo orizzontale e di comunicazione verticale, nei loro aspetti dimensionali e funzionali;
 - i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzate con arredi,
 - apparecchiature, impianti e simili che possano interessare la sicurezza;
 - gli impianti tecnici, nelle caratteristiche funzionali;
 - gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.
3. Ai sensi dell'articolo 4 del DPR 447/91, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui al D.M. 37/2008 è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.
4. Ai sensi del D.M. 37/2008 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
5. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR n. 246/93.

CAPITOLO XI – Prescrizioni progettuali ed esecutive

Art. 70 – Norme di buona costruzione ed efficientamento energetico

1. Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
3. In relazione agli adempimenti di cui al decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48 (pubblicato nella G.U. n.146 del 10 giugno 2020), con cui è stata attuata nel nostro ordinamento la direttiva UE n. 2018/844 del 30 maggio 2018, modificando in più punti il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nonché delle eventuali modifiche ed integrazioni in materia di "Efficienza energetica degli edifici", è obbligatoriamente previsto per gli edifici ad uso residenziale o meno, per quelli di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al D.M. 26 giugno 2015 e succ. mod. (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), il rispetto dei requisiti di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici.

Art. 71 - Elementi di aggetto - Balconi

1. La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o su vie private è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni generali e di quelle che, eventualmente, fossero stabilite nel permesso di costruire.
2. Sono vietati:
 - gli aggetti superiori a cm 30 per altezze inferiori a m 3,60 dal piano del marciapiede e per altezze inferiori a m 4,50 dal piano stradale ove non esista il marciapiede;
 - gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m 2,40 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m 4,50 se la strada ne è priva. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche, o private aperte al pubblico transito, che abbiano la larghezza standard regolamentare;
3. L'aggetto dei balconi dovrà essere spiccato ad almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,50 dal piano stradale, ove non esista il marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m 1,20; sporgenze maggiori sono possibili in costruzioni arretrate dal filo stradale di altrettanto od ove le giustificino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.
4. Sono fatte salve le norme del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Art. 72 - Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre

1. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno e/o essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dall'allineamento del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
2. Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita dall'Amministrazione comunale all'atto dell'autorizzazione; non possono comunque sporgere oltre il marciapiede sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza non inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede stesso.
3. Gli aggetti delle mostrine non possono sporgere più di cm 30 dal filo del muro.
4. Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza (comunque inferiore alla

larghezza del marciapiede diminuita di cm 20), purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal piano del marciapiede non minore di m 3,00, o non minore di m 4,50 dal piano stradale se non esiste il marciapiede, e sempre che non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'abitato.

5. Sono fatte salve le norme del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, quanto previsto nei piani attuativi e nel PPCM (Piano Particolareggiato del Centro Matrice).

Art. 73 – Vuoto sanitario

1. Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, il pavimento di essa deve essere dotato di cunetta per lo scolo delle acque e relativo pozzetto di raccolta dotato di pompa sommersa per garantire lo scarico delle acque raccolte, posta ad un livello più basso del pavimento, di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza con larghezza massima pari a 1,00 m.
2. È opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Art. 74 – Coperture

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque bianche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognaria relativa alle acque bianche. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di almeno 2,00 m dal piano stradale.
3. Dove non esiste la fognatura delle acque bianche è ammesso lo sbocco dei tubi al piano stradale direttamente o, se esiste il marciapiede, attraverso un raccordo passante sotto di questo, evitando in ogni caso che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.
4. Per particolari motivi architettonici da verificare volta per volta possono essere esonerati dall'impiego di tali canalette le costruzioni realizzate nelle zone costiere del territorio comunale.
5. Nella rete delle acque bianche, è assolutamente vietato immettere acque nere.
6. Sulle coperture è ammessa, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, (L.R. 23/85 e s.m.i).

Art. 75 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc) e nelle aree pertinenziali definite come cortili, non possono essere realizzate costruzioni né muri di recinzione di parti di essi.
2. Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso di locali interrati o seminterrati;
3. Sono considerate opere accessorie, e pertanto ammissibili, anche in area di distacco, sempre nel rispetto delle distanze dai confini previsti dal Codice Civile, gli elementi di arredo volti a migliorare la fruibilità e la qualità estetica delle aree di pertinenza dei fabbricati. Rientrano in tale categoria i gazebo, i pergolati, le protezioni orizzontali leggere per i posti auto e per gli ingressi.

CAPITOLO XII - ESTETICA DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

Art. 76 - Norme generali

4. I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private, o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
5. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, il Comune ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire omogeneità, simmetrie dinamiche o limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Art. 77 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati e tinteggiati a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
2. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio, con esclusione dei colori impattanti ed inusuali.

Art. 78 - Zoccolature e gronde

1. I muri intonacati debbono avere una zoccolatura di almeno m 0,50 in pietrame oppure realizzata con altri materiali idrofughi o eventuale taglio a terra. Le gronde degli edifici debbono essere realizzate con strutture atte a garantirne l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.
2. Per le sporgenze delle gronde valgono le stesse prescrizioni degli elementi in aggetto.

Art. 79 - Manutenzione dei prospetti

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
3. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente urbano, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo.
4. Trascorso inutilmente il termine stabilito, il Comune può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori recuperando poi la somma nei modi previsti dalla legge.

Art. 80 - Pitture figurative sulle facciate

1. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione, sulla base di un bozzetto del disegno e dei colori da raffigurare e di una descrizione delle tecniche e materiali da usare.

Art. 81 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vettrine

1. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale presentando il disegno o il testo.
2. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione comunale purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.
3. Qualora si vogliano utilizzare sorgenti luminose, si dovrà curare di non arrecare disturbo alle abitazioni e alla circolazione.
4. Le aree comprese negli insediamenti esistenti (Zona B) possono essere recintate con muri oppure con cancellate a giorno, fatte salve le particolari prescrizioni delle norme di attuazione del PUC, e dei suoi Piani attuativi.
 1. L'altezza delle recinzioni non dovrà superare i m 2,00.
 2. I muri di recinzione, quando siano esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
 3. Sono vietate le recinzioni costituite da filo spinato e tutte le altre recinzioni che in tutto o in parte per la loro forma o disposizione possono rappresentare un pericolo per l'incolumità del passante (elementi taglienti, adunchi, pungenti, ecc.).
 4. In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche l'impianto della vegetazione e le recinzioni devono essere scelte e posizionate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Amministrazione comunale può dettare caso per caso, nello stesso permesso di costruire, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità e anche l'arretramento fino a 6 m. di profondità.
 5. Le aree comprese nei nuovi insediamenti (Zone C, D, F, G) possono essere recintate unicamente nei modi previsti nei piani attuativi; in attesa può essere autorizzata una recinzione leggera e precaria, che dovrà essere rimossa senza indennizzo al momento della utilizzazione secondo le destinazioni del PUC.
 6. La recinzione leggera sopra citata potrà essere costituita da paletti verticali in legno, ferro o prefabbricati in calcestruzzo, per un'altezza non superiore a m. 1,50.
 7. Le aree comprese nelle fasce di rispetto (stradali, archeologiche, igienico-sanitarie, di rischio idrogeologico, ecc.), nel rispetto delle norme e dei vincoli di settore, possono avere unicamente una recinzione leggera e precaria e devono rispettare le prescrizioni del codice della strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 Nuovo Codice della strada e ss.mm.ii.)
 8. Per le aree comprese nelle zone E (agricole) valgono le seguenti prescrizioni:
 - possono essere comunque recintate purché si usino recinzioni leggere a giorno e siano preservati i diritti di passaggio ai fondi interclusi nonché sulla viabilità storica; la recinzione non può superare l'altezza di m. 2.00;
 - sono ammesse l'utilizzo di recinzioni in muratura, con o senza cancellata, solo se giustificate dalla presenza di impianti aziendali intensivi di ortofrutta o allevamento; non possono superare l'altezza di m. 2.00 di cui la parte a giorno deve essere almeno di 1,50 m;
 - tutte le recinzioni devono distare dal ciglio stradale almeno m. 0,50, senza comunque invadere la sede stradale, banchine o cunette od ostacolare il passaggio delle macchine agricole e il normale deflusso delle acque;
 - le recinzioni non devono ostacolare la visibilità ecc. in prossimità dei crocicchi e delle curve cieche, come sopra richiamato.

Art. 82 – Marciapiedi

I marciapiedi e gli spazi di passaggio pubblico devono essere realizzati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso

di aree, ballatoi, terrazze, porticati e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con dislivello superiore a 30 cm.

1. Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni accorgimenti per garantire la sicurezza e incolumità.
2. I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a 1,50 m.

SEZIONE III - NORME FINALI

Art. 83 - Entrata in vigore e campo di applicazione del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore, ai sensi dell'art.20 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.
2. Le costruzioni in corso d'opera o già esistenti alla data anzidetta rimangono soggette alle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire fatta salva in ogni caso la facoltà dell'Amministrazione comunale di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere statico, estetico ed igienico conformi al presente RE che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene e sicurezza ed il pubblico decoro.

Art. 84 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogati il precedente Regolamento Edilizio e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esso incompatibili.

Art. 85 - Norme transitorie

1. Sono fatte salve dall'applicazione delle norme del presente Regolamento Edilizio le concessioni già rilasciate alla data di adozione del medesimo da parte del Consiglio Comunale, purché le relative opere siano eseguite entro il termine stabilito, comunque non oltre tre anni dalla data del rilascio.
2. Ai progetti giacenti nel Comune alla data di adozione si applicano le norme di salvaguardia previste dalle leggi vigenti fino all'entrata in vigore del presente Regolamento.