



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'AMMINISTRAZIONE

Il Sindaco

GARAU BENIAMINO

RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Dott. Ing. Fabrizio Porcedda

Collaboratore

Ing. Enrico Garau

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Dicembre 2022

ELABORATO

C

Allegato alla Delibera C.C. n° _____ del _____

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 5

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	5
Art. 2 - : Richiamo a disposizioni generali di legge.	5
Art. 3 - : Definizioni degli interventi edilizi	11
Art. 4 - : Competenze Istruttorie dello Sportello Unico per l'Edilizia e per le Attività Produttive.	17
Art. 5 - : Parere Sanitario dell'A.S.L. – Conformità igienico sanitaria delle opere da realizzare	20
Art. 6 - : Interventi soggetti a permesso di costruire	21
Art. 7 - : Soggetti aventi diritto al Permesso di costruire. Caratteristiche del Permesso di costruire	22
Art. 8 - : Lavori eseguibili d'urgenza.	24
Art. 9 - : Domande di permesso di costruire per interventi edilizi non di competenza del SUAPE	24
Art. 10 - : Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.	24
Art. 11 - : Procedure per Disciplina dei procedimenti edilizi per il rilascio del titolo abilitativo l'esame della richiesta di Permesso di costruire – Pareri.	29
Art. 12 - : Determinazioni sulla domanda di Permesso di costruire - Esposti e ricorsi	32
Art. 13 - : Contenuto del provvedimento comunale costituente titolo abilitativo alla realizzazione di un intervento edilizio del provvedimento del Permesso di costruire	33
Art. 14 - : Durata, decadenza, proroga del titolo abilitativo edilizio permesso di costruire.	34
Art. 15 - : Trasferimento del titolo abilitativo Permesso di costruire.	36
Art. 16 - : Varianti in corso d'opera al progetto approvato.	36
Art. 17 - : Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	38
Art. 18 - : Opere eseguite in assenza di Segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa (SCIA)	39
Art. 19 - : Interventi non soggetti a permesso di costruire od a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) Interventi di edilizia libera	41
Art. 20 - : Procedure per la presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).	43
Art. 21 - : Mutamenti della destinazione d'uso.	45
Art. 22 - : SUAPE (Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia abitativa)	47
Art. 23 - : Parere preventivo	47
Art. 24 - : Deroghe.	50
Art. 25 - : Apertura del cantiere e inizio dei lavori.	51
Art. 26 - : Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.	51
Art. 27 - : Custodia del cantiere.	52
Art. 28 - : Documenti da conservare in cantiere.	52
Art. 29 - : Cartellonistica da esporre all'ingresso del cantiere.	53
Art. 30 - : Direttore dei Lavori e costruttore	53
Art. 31 - : Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi.	54
Art. 32 - : Allineamenti stradali e fili fissi.	54
Art. 33 - : Comunicazione di inizio lavori.	54
Art. 34 - : Ultimazione lavori.	55
Art. 35 - : Garanzie di incolumità da assicurare in cantiere.	55
Art. 36 - : Collaudi.	55
Art. 37 - : Competenze ed attribuzioni del Sindaco.	56

Art. 38 - : Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.	56
Art. 39 - : Agibilità delle opere degli edifici	58
Art. 40 - : Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità.	59
TITOLO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	61
Art. 41 - : Piano di lottizzazione convenzionata.	61
Art. 42 - : Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.	62
Art. 43 - : Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione.	63
Art. 44 - : Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.	63
Art. 45 - : Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.	63
TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA	64
CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI.	64
Art. 46 - : Indici e parametri - Destinazioni di zona.	64
TITOLO IV - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	64
Art. 47 - : Campionatura.	64
Art. 48 - : Aspetto e manutenzione degli edifici.	64
Art. 49: Aggetti e sporgenze.	65
Art. 50 - : Arredo Urbano - Numeri civici e Targhe.	66
Art. 51 - : Chioschi, cabine telefoniche, cabine elettriche e pensiline.	68
Art. 52 - : Antenne radiotelevisive e collettori solari.	68
Art. 53 - : Parapetti, balaustre e ringhiere.	68
Art. 54 - : Obblighi in materia di risparmio energetico	69
Art. 55 - : Obblighi in materia di isolamento acustico e idrico	71
Art. 56 - : Spazi interni agli edifici.	74
Art. 57 - : Uso dei distacchi tra fabbricati.	74
Art. 58 - : Convogliamento acque luride.	74
Art. 59 - : Scale.	75
Art. 60 - : Parcheggi	75
Art. 61 - : Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.	76
Art. 62 - : Piani seminterrati e interrati.	77
Art. 63 - : Piani terreni.	78
Art. 64 - : Piani sottotetto.	79
Art. 65 - : Norme comuni per la residenza a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici.	79
Art. 66 - : Fabbricati in zona agricola.	80
Art. 67 - : Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici.	81
Art. 68 - : Depositi su aree scoperte.	81
Art. 69 - : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.	81
Art. 70 - : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.	81
Art. 71 - Rinvenimenti e scoperte.	82
Art. 72 - : Uso di acque pubbliche.	82
Art. 73 - : Ponti e scale di servizio.	82
Art. 74 - : Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.	83
Art. 75 - : Rispetto della quiete pubblica nell'esecuzione dei lavori edili.	83

Art. 76 - : Responsabilità degli esecutori di opere.	84
Art. 77 - : Rimozione delle recinzioni.	84
TITOLO V – ZONE AGRICOLE	85
Art. 78 - Progettazioni in zona agricola. Edifici in zona agricola.	85
Art. 79 - Finalità	88
Art. 80 - Ambito di applicazione	88
Art. 81 - Classificazione delle aree verdi	88
Art. 82 - Normativa per le varie tipologie di verde	89
Art. 83 - Competenze per la gestione delle aree a verde.	92
Art. 84 - Normativa per la gestione delle aree a verde	92
TITOLO VI - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	97
Art. 85 - : Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.	97
TITOLO VII - ESECUTIVITÀ' DEL REGOLAMENTO E SANZIONI	98
Art. 86 - : Esecutività del Regolamento.	98
Art.87 - : Sanzioni	98
REGOLAMENTO UTILIZZO ROCCE E TERRE DA SCAVO	99

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio contiene, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo :

- al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
- di ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici ed attuativi di iniziativa pubblica o privata (quali ad esempio: piani di lottizzazione, piani particolareggiati, ecc.) realizzazione di opere di urbanizzazione ed, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale.

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposito Permesso di costruire al Dirigente del Settore Urbanistica ed edilizia privata, ovvero, nei casi prescritti dalla legge o dal presente regolamento, presentare apposita Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o darne preventiva comunicazione scritta al Dirigente del Settore Urbanistica e/o Edilizia privata.

Il rilascio del Permesso di costruire, ed in alcuni casi anche la presentazione delle S.C.I.A., comporta di norma la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.

Art. 2 - : Richiamo a disposizioni generali di legge.

Sono norme sovraordinate e citate nel presente regolamento:

- regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 - Testo unico sulle opere idrauliche;
- regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 – Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

- **regio decreto 16 maggio 1926, n. 1126** - Approvazione del regolamento per l'applicazione del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;
- **legge 16 giugno 1927, n. 1766** - Conversione in legge con modificazioni del Regio Decreto 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel regno, del Regio Decreto 28 agosto 1924, n. 1484, e del Regio Decreto 16 maggio 1926, n. 895 sulla stessa materia;
- **regio decreto 14 settembre 1931, n. 1175** - Testo unico per la finanza locale;
- **regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265** - Testo unico delle leggi sanitarie;
- **legge 17 agosto 1942, n. 1150** – Legge urbanistica, e s.m.i.;
- **legge 21 dicembre 1955, n.1357** – Modifiche a disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori e della legge 27 ottobre 1951, n.1402, sui piani di ricostruzione;
- **legge del 18 aprile 1962, n.167** - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare;
- **legge 13 luglio 1966, n. 615** - Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico. (Antismog);
- **decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444** - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.
- **legge 11 febbraio 1971, n. 11** - Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici;
- **legge 30 aprile 1976, n. 373** - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici;
- **legge 24 dicembre 1976, n. 898** – Nuova regolamentazione delle servitù militari; (integrata e modificata dalla legge 2 maggio 1990, n. 104);
- **legge 27 gennaio 1977, n. 10** - Norme in materia di edificabilità dei suoli;
- **legge 5 agosto 1978, n. 457** - Norme per l'edilizia residenziale;
- **decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982, n. 915** - Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n. 76/403 relativa allo

smaltimento dei policlorodifenili e dei policlorotrifenili e n. 78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi.

- **legge regionale 19 maggio 1981, n. 17** - Norme in materia urbanistica - Abrogazione delle leggi regionali 28 agosto 1968, n. 40, e 9 marzo 1976, n. 10; integrazioni alla legge regionale 28 aprile 1978, n. 30;

- **legge 28 febbraio 1985, n. 47** - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico -edilizia. Sanzioni amministrative e penali, e s.m.i.;

- **legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23** – norme in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative - e s. m. i.;

- **decreto Ministero dei Lavori Pubblici 11 marzo 1988** - Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione;

- **circolare Ministero Lavori Pubblici, 24 settembre 1988, n. 30483** - (Pres. Cons. Superiore - Servizio Tecnico Centrale) - Legge 2 febbraio 1974 n.64, art.1 - D.M. 11 marzo 1988. Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione. Istruzioni per l'applicazione

- **legge 9 gennaio 1989, n. 13** - disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

- **legge 24 marzo 1989, n. 122** - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959, n. 393;

- **legge regionale 7 giugno 1989, n. 30** - Disciplina delle attività di cava;

- **decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236** - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche

- **legge regionale n. 45 del 22 dicembre 1989** - Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;

- **circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 1729 / UL del 1° giugno 1990** -
- **decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1992, n. 300** - Regolamento concernente le attività private sottoposte alla disciplina degli artt. 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- **decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493** (sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, modificato dall'articolo 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, e modificato dall'articolo 11 del decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, e dall'articolo 11, comma 2-bis dello stesso decreto legge, introdotto in sede di conversione dalla legge 23 maggio 1997, n. 135)
- **decreto del Presidente della Repubblica del 02.03.1993** relativo alla approvazione dell'elenco delle rilevazioni rientranti nel Programma Statistico Nazionale per gli anni 1993-1995, per le quali sussiste l'obbligo dei soggetti privati di fornire tutti i dati e le notizie che siano loro richieste
- ;- **decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383** - Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale;
- **decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22** – attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio. (decreto Ronchi) – ABROGATO dall'art. 264, c. 1, lett. l) del d. lgs. n. 152 del 03.04.2006
- **legge 15 maggio 1997, n. 127** - Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo;
- **circolare Ministeri delle finanze e dei LL.PP. 24.02.1998 n. 57/E;**
- **legge regionale 12 agosto 1998, n. 28** - Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348;
- **decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152** recante disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole, e s.m.i.;

- **decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554** - Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e s.m.i.;
- **decreto legislativo 421/99 e s.m.i.;**
- **decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267** - Testo Unico degli Enti Locali; e s.m.i. introdotte dalla Legge 28 dicembre 2001, n. 448, dal D.L. 31 marzo 2003, n. 50, dal D.L. 29 marzo 2004, n. 80, dal D.L. 31 marzo 2005, n. 44, dal D.L. 30 settembre 2005, n. 203, dal D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244 e dal Decreto Legge 23 maggio 2008, n. 92.
- **decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001** – testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - e s.m.i.;
- **decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259** – Codice delle comunicazioni elettroniche;
- **MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO - DECRETO 12 giugno 2003, n.185** - Regolamento recante norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue in attuazione dell'articolo 26, comma 2, del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 - (G.U. n. 169 del 23 luglio 2003)
- **legge 24 novembre 2003, n. 326** - Conversione in legge del decreto legge 30.9.2003, n. 269 - Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dello andamento dei conti pubblici;
- **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;
- **decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192** : “attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”, e s.m.i. (integrato e modificato con d. lgs. n. 311 del 29.12.2006 e con la legge n. 133 del 06.08.2008)
- **decreto legislativo 276/2005 e s.m.i.;**
- **decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152** - Norme in materia ambientale;
- **decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37** - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- **decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81** – Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

- **decreto legislativo 30 maggio 2008 , n. 115** - 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.
- **deliberazione della Giunta Regionale del 10 dicembre 2008, n. 69/25** – Direttive in materia di “Disciplina regionale degli scarichi”
- **decreto legislativo 3 agosto 2009, n. 106** - Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- **decreto 14/01/2008 Nuove Norme Tecniche sulle costruzioni**
 - tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica (compreso il Piano di Assetto *Idrogeologico di cui alla Deliberazione G.R. n° 54/33 del 30/12/2004 – BURAS n° 8 dell'11/03/ 2005*).
- **legge 9 agosto 2013, n. 98** – Conversione, con modificazioni, del decreto – legge 21 giugno 2013, n. 69 – Disposizioni per il rilancio dell'economia;
- legge 23 maggio 2014, n. 80 – Conversione, con modificazioni, del decreto – legge 28 marzo 2014, n. 47 – Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015;
- **decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102** – Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica la direttiva 2009/125/CE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.
- **legge 11 novembre 2014, n. 164** – Conversione, con modificazioni, del decreto – legge 11 settembre 2014, n. 133 – Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.
- **legge regionale 23 aprile 2015, n. 8** – Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio.

Sono norme *integrative* del presente regolamento:

- il Piano Urbanistico Comunale;
- i piani attuativi vigenti (piani di lottizzazione e particolareggiati).

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

Art. 3 - : Definizioni degli interventi edilizi

Ai fini del presente Regolamento **le definizioni degli interventi edilizi sono quelle indicate nell'art. 3 del D.P.R. 380 del 06 Giugno 2021 e successive modifiche e integrazioni.**—si intendono per:

a) - "interventi di manutenzione ordinaria", ~~gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Caratteristica di questa tipologia d'intervento è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti.~~

~~Di seguito si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni tipi d'intervento classificabili come manutenzione ordinaria:~~

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

b) - "interventi di manutenzione straordinaria", ~~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 modifiche delle destinazioni di uso. 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. Detti interventi hanno anche carattere innovativo di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso.~~

~~Il criterio di carattere generale, proprio di questa categoria d'intervento, è quindi quello dell'innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.~~

~~Di seguito vengono riportati, a titolo esemplificativo, alcuni tipi d'intervento classificabili come manutenzione straordinaria:~~

- ~~- sostituzione infissi esterni e serramenti con persiane o serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;~~
- ~~- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;~~
- ~~- realizzazione ed integrazione di servizi igienico sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;~~
- ~~- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;~~
- ~~- consolidamento delle strutture di fondazione ed in elevazione;~~
- ~~- rifacimento vespai e scannafossi;~~
- ~~- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;~~
- ~~- rifacimento di scale e rampe;~~
- ~~- sostituzione solai di copertura con materiali diversi da quelli preesistenti;~~
- ~~- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;~~
- ~~- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali.;~~
- ~~- 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;~~
- ~~- opere interne all'unità immobiliare;~~

c) - "interventi di restauro e di risanamento conservativo", 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 destinazioni d'uso con essi compatibili.

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.

Questa categoria definisce due tipi d'intervento analoghi nei contenuti ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici sui quali essi vengono eseguiti.

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

Per la definizione di *restauro* si veda anche quanto previsto dal decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i.

Ai sensi dell'art.2 della L.R. n.19/2013, salva la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del 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, gli interventi di restauro richiamati nella legislazione regionale vigente sono da intendersi anche quelli volti alla ricostruzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo.

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

Si riportano, di seguito, alcuni esempi di interventi ricompresi nel restauro e risanamento conservativo:

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

d) - *"interventi di ristrutturazione edilizia"*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (modifica introdotta dalla L.98/2013), nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui

~~parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a Permesso di costruire e sottoposto al pagamento di oneri concessori.~~

~~Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.~~

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

~~— riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni (esclusi i casi ricompresi all'interno degli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo);~~

~~— costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;~~

~~— trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;~~

~~— modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;~~

~~— interventi di ampliamento delle superfici.~~

~~e) - "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.~~

~~Sono comunque da considerarsi tali:~~

~~— **e.1)** 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 successiva lettera e.6);~~

~~— **e.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;~~

~~— **e.3)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;~~

~~— **e.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti; (in quest'ultimo caso dovrà essere preliminarmente presentata una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 10 bis – comma 1 lettera h della L.R. n. 23~~

~~/ 1985 e s.m.i. od una comunicazione ai sensi dell'art. 15 — comma 2 lettera a della L.R. 23 / 1985 e s.m.i.);~~

~~— e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;~~

~~— e.7) 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;~~

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

~~g) - gli "interventi di cambio / mutamento della destinazione d'uso", sono quelli regolamentati dall'art. 11 della L.R. n. 23 dell'11.10.1985 e ss.mm.ii. (nella versione introdotta dall'art. 7 della L.R. n. 8 del 23.04.2015) e riproposti dall'art. 22 del presente Regolamento.~~

CAPO II SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA: PROCEDIMENTI**Art. 4 - : Competenze Istruttorie dello Sportello Unico per l'Edilizia e per le Attività Produttive.**

Tutti i Procedimenti Amministrativi riguardanti l'attività edilizia sono regolamentati dalla L.R. n° 24 del 20 Ottobre 2016 individuando due semplici procedure: autocertificazione (a 0 o 30 giorni) o conferenza di servizi. Tutte le procedure sono presentate in forma telematica.

Riferimenti legislativi:

- Delibera del 24 marzo 2020, n. 15/13
- Delibera del 5 dicembre 2019, n.49/19
- Direttive SUAPE 2019 - Allegato A alla Delibera del 5 dicembre 2019, n. 49/19
- Ricognizione dei regimi amministrativi - Allegato B alla Delibera del 5 dicembre 2019, n. 49/19
- Direttive del SUAPE
- L.R. 01/2019
- L.R. 24/2016
- Linee guida procedure di controllo - Allegato C alla Delibera del 28 febbraio 2017, n.11/14
- Decreto Legge 112 del 2008, articolo 38
- Decreto del Presidente della Repubblica del 7 settembre 2010, n.160

- ~~1. Lo Sportello unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad ogni intervento edilizio, salva la competenza dello Sportello Unico per le attività Edilizie e Produttive (SUAPE) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008) e dalla L.R. n° 24 del 20 Ottobre 2016, e successive modifiche ed integrazioni.~~
- ~~2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di~~

~~assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.~~

~~3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessati al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.~~

~~4. È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.~~

~~5. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, in particolare:~~

~~a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;~~

~~b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;~~

~~c) all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;~~

- d) - al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) - alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;
- f) - all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;
- g) - alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;
- h) - a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;
- i) - al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- j) - all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

6. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

~~Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico.~~

~~7. — Sono di competenza del dirigente del settore il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi i permessi di costruire, certificazioni di agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.~~

~~Il dirigente del settore (ovvero il responsabile apicale dell'ufficio) nomina, nei limiti del vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei servizi, il responsabile del procedimento, che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive impartite dallo stesso dirigente del settore.~~

~~Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della conferenza di servizi.~~

~~Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge n. 81 del 1993 inerenti l'attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.~~

Art. 5 - : Parere Sanitario dell'A.S.L. – Conformità igienico sanitaria delle opere da realizzare

La conformità igienico – sanitaria dell'opera oggetto di domanda di permesso di costruire o di certificato di agibilità relativa ad un'unità immobiliare a destinazione residenziale o produttiva, qualora non comporti valutazioni di natura discrezionale, è autocertificata a cura del Progettista o del Direttore dei lavori o di altro Tecnico abilitato alla progettazione attraverso il modello di autocertificazione **reso disponibile dal portale Regionale Suape.**

In presenza di valutazioni igienico sanitarie di natura discrezionale il parere viene espresso dalla ASL mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Il suddetto parere può anche essere preventivamente acquisito dal Richiedente e allegato ~~alla richiesta di permesso di costruire~~ **al procedimento edilizio.**

CAPO III - ATTO PERMESSO DI COSTRUIRE**Art. 6 - : Interventi soggetti a permesso di costruire**

Sono soggetti a permesso di costruire **quelli indicati all'art. 10 del D.P.R. 380/2001.**
~~oneroso o convenzionato oppure gratuito secondo quanto disposto dalle norme vigenti, i seguenti interventi:~~

~~d) - "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente come disciplinato all'art. 3.~~

~~e) - "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio come disciplinato all'art. 3.~~

~~f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale come disciplinato all'art. 3;~~

~~g) mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici (il riferimento normativo è il 7° comma dell'art. 11 della L.R. n. 23 / 1985 e s.m.i. e l'art. 7 della L.R. n. 8 / 2015) definito dal 3° comma, della norma appena citata, che testualmente recita "3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1";~~

~~h) mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato (il riferimento normativo è il comma 8 dell'art. 11 della L.R. n. 23 / 1985 e s.m.i. e l'art. 7 della L.R. n. 8 / 2015)~~

~~i) interventi, di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive, normati dall'art. 31 della L.R. n. 8 del 23.04.2015 (riferimento 1° comma dell'art. 35 stessa norma) nei limiti temporali stabiliti dal 1° comma dell'art. 37 stessa norma.~~

Art. 7 - : Soggetti aventi diritto al Permesso di costruire. Caratteristiche del Permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo a richiederlo.

Devono ritenersi legittimati a richiedere il permesso di costruire (vedasi sottostante Tabella A) : il proprietario del suolo; il titolare del diritto di superficie; il concessionario di beni demaniali; l'usufruttuario (per interventi che non stravolgano la destinazione economico-sociale del bene); l'enfiteuta (per la costruzione di fabbricati rurali); il titolare del diritto reale di abitazione; l'assegnatario a riscatto di alloggio economico popolare; i titolari di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrino nel contenuto del loro diritto); l'affittuario coltivatore diretto (che, a norma degli artt. 14 e 16 L.11/1971, può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione); il conduttore di fondi urbani (per le riparazioni urgenti all'immobile locato, ex art. 1577, 2° comma del Codice civile); i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere.

Si ricorda che ai sensi della Legge Finanziaria 2005 sono nulli i contratti di locazione e gli altri contratti che conferiscono il godimento di immobili se non registrati.

Tabella A : Soggetti abilitati alla presentazione di pratica edilizia:

- Proprietario dell'immobile.
- Soggetto attuatore in virtù di convenzione/i.
- Superficiario: nei limiti della costituzione del suo diritto (artt. 952 e 955 del Codice civile).
- Enfiteuta: nei limiti del contratto di enfiteusi.
- Usufruttuario o titolare di diritto di uso o di abitazione: solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili.
- Titolare di servitù prediali: solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili.
- Locatario: solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili, che rivestano carattere di urgenza, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, autorizzati dal proprietario per iscritto nel contratto di locazione - del quale va prodotta copia - oppure con autorizzazione espressa.

- Beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza: con esclusivo riferimento all'opera inerente il provvedimento.
 - Concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio: per quanto definito nella concessione del bene demaniale fatto salvo che per le opere non previste nella concessione del bene demaniale occorre acquisire il consenso dell'Ente concedente.
 - Azienda erogatrice di pubblici servizi: conformemente alla convenzione, accordo o servitù, dei quali occorre produrre copia, definita con il proprietario o avente titolo.
 - Titolare di un diritto derivante da un provvedimento giudiziario o amministrativo : quali la qualità di tutore, di curatore, di curatore fallimentare, di commissario giudiziale, di aggiudicatario di vendita fallimentare ...); occorre produrre copia del titolo.
 - Amministratore di condominio: il condominio deve essere giuridicamente costituito e deve essere prodotto il verbale dell'assemblea condominiale oppure la dichiarazione sostitutiva dell'Amministratore del Condominio che attesta l'approvazione delle opere da parte dell'assemblea condominiale con la maggioranza prescritta dal Codice Civile.
 - Assegnatario di area PEEP o PIP: conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente, esecutivo ai sensi di legge.
 - Soggetto responsabile dell'abuso edilizio (art. 36 del DPR 380 / 2001 e s.m.i. ex art. 13 L. 47/1985) : è necessario produrre atto di assenso della proprietà.
 - Altro negozio giuridico che consente l'utilizzazione dell'immobile o attribuisce facoltà di presentare il progetto edilizio ed eseguire i lavori.
 - Proprietario intero stabile
 - Proprietario di singola/e unità immobiliari all'interno di immobile con più proprietà
- Tutti i soggetti elencati, per attestare il loro titolo ad ottenere il permesso di costruire, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda idonea documentazione (quale copia del titolo, atto, provvedimento e/o autorizzazione posseduto) o un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente, ovvero idonea certificazione sostitutiva ai sensi di legge con l'indicazione degli estremi di identificazione dell'atto di riferimento e di quelli della relativa registrazione.
- Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni al diritto di terzi.

Art. 8 - : Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Dirigente del Settore Urbanistica ed edilizia privata e di presentare entro 5 giorni una domanda di permesso di costruire, una S.C.I.A. od una specifica comunicazione, secondo il disposto del presente Regolamento e delle normative vigenti, in funzione della tipologia di opere da realizzare.

Il ritardo nella presentazione comporta l'applicazione della sanzione per mancato rispetto delle norme del Regolamento Edilizio.

Art. 9 - : Domande di permesso di costruire per interventi edilizi non di competenza del SUAPE

La domanda di permesso di costruire, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario dell'immobile interessato dai lavori o da chi abbia titolo per richiederla, deve essere indirizzata al Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) - l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, dello strumento urbanistico operante e delle altre leggi vigenti in materia;
- b) - i dati anagrafici, residenza ed il numero di codice fiscale del Richiedente e del Progettista;
- c) - l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori con l'indicazione dell'Albo professionale cui risulta iscritto, del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti.

La domanda andrà comunque presentata utilizzando il modello stampabile / scaricabile dal sito dello Sportello unico edilizia (SUE) della Regione Sardegna.

Art. 10 - : Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.

Con l'istanza, fatta salva la possibilità di procedere per via telematica, è richiesta la presentazione, oltre al progetto in duplice copia (salvo diversa esplicita indicazione), firmato da un tecnico abilitato alla relativa progettazione, **Ai sensi**

della legislazione vigente, a corredo della presentazione della pratica, è necessario produrre la seguente documentazione:

- a)** - titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto notorio recante gli estremi del titolo di proprietà (ad eccezione dei procedimenti nel SUAPE per i quali è prevista la compilazione di specifica modulistica);
- b)** – esteso stralcio della mappa catastale, in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:2000, con indicata l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto d'intervento;
- c)** – stralcio, nella scala definita, dello strumento urbanistico vigente con indicata l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto d'intervento;
- d)** - planimetria generale dello stato di fatto del lotto urbanistico, in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1 : 500, con la rappresentazione delle curve di livello o piano quotato (rilevato attraverso sistema strumentale);
- e)** - planimetria generale di progetto quotata, in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1 : 500 con la sistemazione degli spazi liberi e con le indicazioni dell'intervento in riferimento alla viabilità ed ai fabbricati circostanti, nonché con le indicazioni delle quote altimetriche di sistemazione definitiva;
- f)** - progetto architettonico, in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1 : 100, costituito da: piante, prospetti e sezioni adeguatamente quotati nelle necessarie dimensioni, esterne ed interne, con indicazione delle dimensioni degli infissi, degli spessori di muri e solai e delle superfici dei singoli ambienti, tabella dimostrativa rispetto dimensioni minime superfici finestrate, calcolo piano – volumetrico con adeguati schemi grafici;
- g)** - relazione tecnica illustrativa dell'intervento e del suo inquadramento tecnico – giuridico;
- h)** - dichiarazione del Progettista ai sensi della Legge n. 13 / 1989 (abbattimento barriere architettoniche) ed elaborati tecnici;
- i)** - planimetria generale con indicati i punti di allaccio alle reti comunali idriche, fognarie, elettriche e del gas esistenti;
- j)** – tabelle parametriche e/o computo metrico per il conteggio degli oneri (ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 / 2001); (~~in unica copia~~);
- k)** - indicazione di sussistenza di vincoli: ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, storico, ecc.;

- l) – modulo ISTAT/I/201 compilato in base al D.P.R. 02.03.1993 (in duplice copia) per nuove costruzioni e ampliamenti **da inviare telematicamente all'ISTAT**;
- m) - documentazione fotografica accompagnata da una pianta con l'ubicazione schematica dei punti di scatto (a discrezione dell'ufficio qualora si ritenesse necessaria);
- n) - simulazione fotografica renderizzata (a discrezione dell'ufficio qualora si ritenesse necessaria);
- ~~o) – eventuale nulla osta del Comando dei VV.FF.;~~
- p) - particolari costruttivi, in scala adeguata, con eventuali sezioni longitudinali e trasversali;
- ~~q) eventuali autorizzazioni da parte degli enti competenti alla tutela del vincolo (R.A.S. (Genio Civile, Tutela del paesaggio, Ambiente, ANAS, Provincia, ecc..))~~
- r) - Relazione geologica e/o geotecnica redatta ai sensi dei punti B.5 e C.2 del D.M. 11/03/1988 ed anche del comma A.3. della Circolare dei LL.PP. 24/9/1988 n. 30483 e D.M. 14/01/2008;
- s) - altra documentazione dettata dalle norme vigenti per specifiche tipologie di opere (relazione energetica, acustica).

~~Della documentazione sopra elencata, è obbligatorio allegare all'atto della presentazione della domanda quella contrassegnata con le lettere: a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, r.~~

E' necessario, inoltre, fornire la **fotocopia del documento di identità in corso di validità del richiedente, del progettista e del direttore dei lavori.**

La mancata presentazione della documentazione suddetta comporta l'interruzione del procedimento ai sensi dell'art.3 DPR 300/92 e del comma 4 dell'art. 20 del DPR 380/2001.

Ulteriore documentazione integrativa, oltre a quella sopra indicata, potrà essere richiesta dal responsabile del procedimento qualora necessaria ai fini istruttori.

A corredo della domanda dovrà essere presentata una dichiarazione in autocertificazione sulle modalità di smaltimento dei rifiuti prodotti durante le operazioni edilizie **(ad eccezione dei procedimenti nel SUAPE per i quali è prevista la compilazione di specifica modulistica).**

~~Le istanze relative alle attività produttive sono demandati alla competenza del SUAP (Sportello unico per le attività produttive) le cui competenze sono stabilite~~

~~dall'art. 1 – commi 16-32 della L.R. n. 3 / 2008 modificato ed integrato con l'art. 4 – comma 5 della L.R. n. 1 / 2009 e dall'art. 2 – comma 30 ed art. 5 – comma 21 della L.R. n. 3 / 2009. Per maggiori chiarimenti si rimanda allo specifico articolo del presente regolamento.~~

Il progetto da allegare **ai procedimenti inerenti titoli abilitativi** alle richieste di permesso di costruire **in zona agricola**, dovrà rispettare l'art.78 del Regolamento Edilizio e oltre agli allegati di cui sopra deve prevedere i documenti di seguito elencati:

- a) - planimetria generale, quotata, in scala non inferiore a 1:500, da cui risulti:
 - la posizione e la dimensione del lotto di proprietà, rispetto ai lotti confinanti, con la specifica di eventuali servitù gravanti sulla proprietà;
 - l'ubicazione di eventuali recinzioni esistenti o di progetto e relativa posizione rispetto all'asse strada;
 - specifica e ubicazione delle utenze già presenti a servizio del fondo e di quelle necessarie per la struttura progettata;
- ubicazione quotata del fabbricato rispetto ai confini;
- ubicazione dell'eventuale fossa biologica o altro impianto fognario;
- eventuale impianto di convogliamento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati o delle serre;
- b) - planimetria generale, quotata, in scala non inferiore a 1:500, da cui risulti lo schema della ripartizione aziendale in ordine alle colture da praticare o già esistenti;
- c) - relazione tecnica - descrittiva dell'intervento, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture interne ed esterne dei fabbricati, e descrittiva del funzionamento della fossa biologica;
- d) - relazione tecnico-economica da cui risultino:
 - consistenza aziendale e generalità completa dei titolari;
 - ordinamento colturale aziendale, antecedente e conseguente il miglioramento fondiario proposto;
 - giudizio di convenienza delle opere progettate, in termini di bilancio aziendale rispetto alla conduzione della stessa;
- e) certificazione rilasciata dalla Conservatoria dalla quale risultino le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle particelle catastali dell'intervento.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le dimensioni degli infissi, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastici e quant'altro) che ritenga necessari per un compiuto esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione che descriva le opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare ai sensi delle norme in materia vigenti.

I disegni e gli allegati al progetto, razionalmente numerati e titolati, in modulo continuo convenientemente piegati, in parti di dimensioni di cm. 21 x 29,7.

I progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, dovranno essere corredati di un elaborato (con piante e prospetti e, ove occorra, sezioni) con indicate in giallo le demolizioni e gli scavi ed in rosso le nuove opere.

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

L'istanza di permesso di costruire, va corredata da una relazione, a firma del progettista e del direttore dei lavori, che contenga l'impegno di comunicare e dimostrare l'avvenuto conferimento di tali residui in impianti controllati o, nei soli casi di terre prive di fonti inquinanti, in altri ambiti in cui sia stato preventivamente autorizzato l'intervento ricettivo di tali inerti.

La predetta comunicazione, corredata dal documento dimostrativo dell'avvenuto conferimento degli inerti, dovrà pervenire, a cura della direzione lavori o del titolare del Permesso di costruire in mancanza della figura del tecnico direttore lavori, al Settore edilizia privata del Comune entro il termine di ultimazione dei lavori.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso di costruire concernenti varianti di progetto già approvati.

Art. 11 - : Procedure per ~~Disciplina dei procedimenti edilizi per il rilascio del titolo abilitativo~~ ~~l'esame della richiesta di Permesso di costruire~~ - ~~Pareri.~~

Le procedure inerenti interventi edilizi di competenza del SUAPE sono regolate dalla L.R. n° 24/2016, circolari e Direttive di applicazione.

Il cittadino presenta telematicamente la propria pratica al SUAPE compilando la DUA (Dichiarazione Unica Abilitativa) e la modulistica necessaria e trasmettendola personalmente o per mezzo di un delegato incaricato al portale telematico SARDEGNA SUAPE. Nei casi di autocertificazione di cui all'art. 31 della L.R. 24/2016 il cittadino ottiene una ricevuta automatica che attesta la presentazione e la presa in carico della pratica da parte del sistema. La ricevuta automatica, per tutti i procedimenti autocertificativi, unitamente alla DUA e ai suoi allegati, permette di avviare l'attività o realizzare l'intervento. Dopo la verifica formale il SUAPE rilascerà una ricevuta definitiva. In caso di procedimenti in conferenza di servizi disciplinati dall'art. 35, il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento è costituito dal Provvedimento Unico ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2016.

Per interventi edilizi da autorizzare non di competenza del SUAPE, la domanda va presentata al protocollo generale del Comune, il quale rilascia contestualmente una ricevuta con il numero di protocollo assegnato alla domanda e la data della relativa consegna.

Il procedimento relativo alla domanda di Permesso di costruire è assegnato, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 241 / 1990 e s.m.i., al **Settore tecnico competente Urbanistica ed Edilizia Privata**.

Il Dirigente del settore, nei limiti imposti dalla normativa vigente nonché dal "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi", può nominare un responsabile del procedimento diverso da se stesso o, mantenendo la responsabilità del procedimento, assegnare l'istruttoria tecnico – amministrativa agli impiegati, costituenti l'organico del Settore, sulla base delle rispettive competenze.

Entro 10 (dieci) giorni il responsabile del procedimento incaricato comunicherà al richiedente ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge n. 241 / 1990 e s.m.i. il nominativo del responsabile del procedimento ed, eventualmente dell'istruttore oltre gli orari di ricevimento del pubblico.

Il responsabile del procedimento, o il tecnico incaricato, istruisce le domande di permesso di costruire, ad esso assegnate, in ordine di presentazione e verifica, se ritiene necessario anche mediante sopralluogo, la conformità del progetto allo stato di fatto, alle prescrizioni del P.U.C., del R.E. e dell'eventuale Piano attuativo. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano in particolare l'intervento.

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti ovvero sia reputato necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, il responsabile del procedimento e/o dell'istruttoria tecnico - amministrativa ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.

I termini procedurali ripartono dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 60 giorni dalla data del ricevimento della richiesta, la domanda di permesso di costruire presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato, e verrà archiviata.

Dell'archiviazione e della conseguente chiusura del procedimento dovrà esserne data notizia al richiedente.

Il procedimento amministrativo si conclude con la sottoscrizione da parte del Dirigente, del provvedimento di permesso di costruire o di diniego all'istanza.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in caso di varianti che ne giustificano un nuovo esame.

Il rilascio del provvedimento di permesso di costruire è comunicato all'interessato.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'albo pretorio.

Gli estremi del permesso di costruire devono essere indicati nel cartello esposto in cantiere, secondo le indicazioni del Regolamento edilizio.

Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di permesso di costruire o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, l'autorità competente non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo secondo le disposizioni regionali vigenti.

Ai sensi dell'art. 15 ter (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi) della L.R. n. 23 / 11.10.1985 e s.m.i. (introdotto con l'art. 11 della L.R. n. 8 / 23.04.2015), per quanto in essa L.R. non disposto, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.

Ai sensi dello stesso articolo in ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempiuto e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a)** - opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34 – accordi di programma – comma 4 del D.L. 18 agosto 2000 n. 267;
- b)** - opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994 n. 383, e successive modificazioni;
- c)** - opere pubbliche comunali: per esse non si procede al rilascio di permesso di costruire in quanto atto provvedimentale sostituito dalla delibera del Consiglio comunale ovvero della Giunta di approvazione del progetto definitivo.

PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'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.

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 relativa 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.

Art. 12 - : Determinazioni sulla domanda di Permesso di costruire - Esposti e ricorsi

Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, il Dirigente del settore entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla richiesta di permesso di costruire rilasciando oppure denegando il permesso.

La decisione deve essere notificata / comunicata al richiedente il permesso nei 15 giorni successivi.

Chiunque, ai sensi di legge, può prendere visione presso gli uffici comunali della del permesso di costruire e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta in bollo, ottenerne copia conforme.

Chi ha interesse può presentare ricorso al T.A.R. entro 60 giorni dal rilascio del Permesso qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune interessato.

Il rilascio del Permesso ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 13 - : Contenuto del provvedimento comunale costituente titolo abilitativo alla realizzazione di un intervento edilizio del provvedimento del Permesso di costruire

I provvedimenti comunali autorizzativi di opere edilizie devono contenere:

- 1) - il riferimento alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) - le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari del permesso di costruire e del progettista;
- 3) - la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi sono allegati e fanno parte integrante del permesso.
Una copia di questi elaborati, con gli estremi del Permesso di costruire, sottoscritti dal Dirigente viene restituita al titolare del permesso al momento della notifica del permesso e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;
- 4) - l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) - gli estremi di legge per la determinazione degli oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione);
- 6) - il riferimento agli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) - gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali Organi;
- 8) - la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio dei lavori).
- 9) - l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dall'art. 16 e seguenti del D.P.R. n. 380 / 2001 e s.m.i. (ex art. 3 della L. n. 10 / 1977) e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

10) - l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dall'art. 16 e seguenti del D.P.R. n. 380 / 2001 e s.m.i. (ex art. 3 della L. n. 10 / 1977), l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;

11) - il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

12) - il richiamo ad eventuali successivi obblighi del Titolare del permesso e precisamente di:

a - comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);

b - domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

Al permesso di costruire deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati nel modo specificato al precedente punto 3) del presente articolo.

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Responsabile del provvedimento, sentiti gli Organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, del PUC. o del Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con il permesso, ove sia necessario, il Responsabile del provvedimento approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

Art. 14 - : Durata, decadenza, proroga del **titolo abilitativo edilizio permesso di costruire.**

Il titolo abilitativo edilizio ~~acquisito tramite autocertificazione o Conferenza di Servizi~~ ~~permesso~~ decade se entro un anno dalla data **di efficacia del titolo abilitativo** ~~el rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di permesso stesso)~~ non sono stati iniziati i lavori (art. 15 D.P.R. n. 380 / 2001 ex art. 4 legge n.

10 / 1977 ed art. 15 ter – comma 1 della L.R. n. 23 / 1985 come introdotto dall'art. 11 della L.R. n. 8 / 2015).

Il permesso decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il Titolare del permesso può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal Responsabile del provvedimento, con atto motivato per una sola volta e per un periodo massimo di 1 anno e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso da prorogare.

Nell'atto di permesso possono anche essere fissati termini, per l'ultimazione dei lavori, superiori a tre anni dalla data del loro inizio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza del permesso per il mancato rispetto del termine d'inizio dei lavori ovvero per il mancato deposito agli uffici della documentazione di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto di permesso stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta la decadenza della concessione e (se il Titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere un nuovo permesso.

Il Responsabile del provvedimento può rilasciare il nuovo permesso, previa nuova richiesta dell'avente titolo, solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

Nel caso di decadenza del permesso per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, in assenza di concessione di proroga nei termini di legge, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di permesso o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso relativo alla parte di opere non eseguite.

Il Responsabile del provvedimento rilascia il nuovo permesso solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al Titolare del permesso (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

Il permesso di costruire è irrevocabile.

In caso di integrale mancata utilizzazione del permesso, sempre che non siano trascorsi oltre dieci anni, i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e di costruzione già versati vengono restituiti su domanda del Titolare del permesso.

Art. 15 - : Trasferimento del titolo abilitativo ~~Permesso di costruire.~~

Il permesso non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura del permesso previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso deve essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso.

Art. 16 - : Varianti in corso d'opera al progetto approvato.

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso di costruire potrà presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante, dietro espressa richiesta inserita dal Titolare nella nuova istanza, sono considerati validi.

Per il rilascio del provvedimento comunale di autorizzazione alla variante si seguono le procedure della normativa vigente.

Fatta salva una specifica richiesta del privato non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati nel provvedimento principale.

I lavori oggetto del permesso di costruire originario potranno proseguire nella loro esecuzione, anche una volta presentata la variante, solo per le parti non in contrasto con quelle oggetto di variante.

“Le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire” sono soggette, ai sensi dell’art. 10 bis della L.R. n. 23 / 1985 aggiunto dall’art. 6 della L.R. n. 8 / 2015, a Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

CAPO IV
**SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITÀ, COMUNICAZIONI VARIE
ED ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

Art. 17 - : Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Trattasi di opere disciplinate dall'art. 10 bis della L.R. 23/85 e successive modifiche e integrazioni.

In conformità al vigente art. 10 bis della L.R. n. 23 del 1985 (aggiunto dall'art. 6 della L.R. n. 8 del 2015) sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

- ~~a) - opere di manutenzione straordinaria;~~
- ~~b) - opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;~~
- ~~c) - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;~~
- ~~d) - aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;~~
- ~~e) - opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;~~
- ~~f) - revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;~~
- ~~g) - varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;~~
- ~~h) - opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;~~
- ~~i) - serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;~~

~~j) - tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.~~

~~La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali 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, sicurezza stradale, barriere architettoniche.~~

~~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 ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.~~

~~Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.~~

~~Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.~~

~~Sono altresì soggetti alla presentazione di una SCIA alcuni casi di mutamento di destinazione d'uso normati dall'art. 11 della stessa L.R. (sostituito tramite l'art. 7 della L.R. n. 8 del 2015) per i quali si rimanda all'articolo del presente Regolamento riguardante appunto i mutamenti di destinazione d'uso.~~

Art. 18 - : Opere eseguite in assenza di Segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa (SCIA)

In relazione alle opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità da essa si applicano le disposizioni di cui all'art. 14 della L.R. 23/85 e succ. mod. e integr.

~~Secondo quanto stabilito dal vigente art. 14 della L.R. n. 23 del 1985 (sostituito dall'art. 8 della L.R. n. 8 del 2015) l'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al~~

~~doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000.~~

~~In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. In tali casi, il richiedente trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di euro 500.~~

~~Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 10.000.~~

~~Qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.~~

~~Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2 e 3, del succitato articolo 14, si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al comma 3 della stessa norma.~~

~~Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.~~

~~L'accertamento del valore di cui al comma 1 dell'articolo 14, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 7, commi 3, 4, 5 e 6 della stessa L.R..~~

Art. 19 - : ~~Interventi non soggetti a permesso di costruire ed a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)~~ **Interventi di edilizia libera**

Gli interventi di edilizia libera sono quelli previsti dall'art. 15 della L.R. 23/85 e succ. mod. e integr. e art. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. e integr. fatte salve le seguenti prescrizioni:

~~Ai sensi dell'art. 15 (Interventi di edilizia libera) della Legge Regionale n. 23 dell'11.10.1985 (sostituito con l'art. 9 della Legge Regionale n. 8 del 23.04.2015), nel rispetto 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 nonché 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 sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:~~

- ~~a) - interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni 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) - serre mobili e piccoli loggiati amovibili 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 semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni. Per **semplici recinzioni** devono intendersi quelle realizzate in paletti, infissi al suolo con una piccola fondazione anche in cls, e rete metallica aventi un'altezza massima di mt. 2,00. Esse dovranno essere comunque realizzate nel~~

~~rispetto delle altre prescrizioni imposte dal presente regolamento, dalle norme di attuazione del PUC, del P.A.I. e del P.P.R. e dalle normative vigenti in materia di distanze dalle strade.~~

a) per tende deve intendersi il posizionamento di telo di tessuto o di altri materiali, di dimensioni e forme varie, a sbalzo o con piccole strutture con ancoraggi minimi (senza strutture in cls/acciaio) a terra comprese pergotende fissate ai muri perimetrali dell'edificio e al pavimento. E' attività edilizia libera quando costituiscano un elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, configurando un arredo funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'unità a cui accedono.

b) Per **barbecue di minime dimensioni** si intendono quelli prefabbricati aventi un ingombro in pianta dell'area cottura, determinato dalla proiezione al suolo delle parti di massima sporgenza, non superiore a mq. 4,50 ~~2.00~~ Quelli eccedenti tale dimensione andranno considerati opera muraria alla stregua di un fabbricato accessorio con conseguente verifica degli indici piano volumetrici, rispetto delle distanze e dei distacchi. Andrà in ogni caso rispettata la distanza della canna fumaria imposta dal presente regolamento (art. 61).

c) per recinzioni prive di opere murarie deve intendersi una recinzione con rete metallica sorretta da paletti di ferro o di legno senza muretto di sostegno, fondazioni in cls o cordoli di collegamento in cls;

~~Nel rispetto 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 nonché 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, **previa “comunicazione dell'avvio dei lavori”**, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:~~

~~aa) — opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;~~

- ~~bb) - opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;~~
- ~~cc) - elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;~~
- ~~dd) - manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;~~
- ~~ee) - vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;~~
- ~~ff) - interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;~~
- ~~gg) - muri di cinta e cancellate.~~

~~L'avvio dei lavori per l'esecuzione di tutti gli interventi sopraelencati è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.~~

~~Limitatamente agli interventi di cui alla lettera aa), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere; il mancato invio di detta comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.~~

~~Il mancato invio, invece, della "comunicazione di avvio dei lavori", sopracitata, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.~~

~~È altresì attività edilizia libera, in conseguenza di quanto stabilito dal 4° comma dell'art. 11 della stessa L.R. (sostituito tramite l'art. 7 della L.R. n. 8 del 2015), il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale per il quali si rimanda all'articolo del presente Regolamento riguardante appunto i mutamenti di destinazione d'uso.~~

Art. 20 - : Procedure per la presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

~~Le opere soggette alla presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono elencate e normate dall'art.10-bis della L.R. n. 23 del 1985 e succ. mod. e integr. (modificata dalla L.R. n. 8 del 2015) e riportate nell'art. 17 del presente Regolamento.~~

~~La SCIA deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori con la documentazione, relativa all'Impresa destinata ad eseguire le opere, prescritta dall'art. 90 — comma 9 del D. Lgs. n. 81 / 2008 e s.m.i., ovvero dalla dichiarazione che i lavori saranno eseguiti in economia.~~

La SCIA, segue le procedure di presentazione di cui alla L.R. 24/2016 attraverso il Portale Regionale Sardegna SUAPE.

I lavori in economia potranno essere realizzati solo direttamente dal denunciante e purché non siano prescritte specifiche abilitazioni come, per esempio, per le opere di cui all'art. 64 del D.P.R. n. 380 / 2001 e dal decreto n. 37 del 22.01.2008 del CEI (Comitato Elettronico Italiano).

La SCIA ha termine massimo di validità fissato in anni tre decorrente dalla **data di efficacia del titolo abilitativo relativo alla procedura SUAPE** presentazione al protocollo comunale, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di inizio e ultimazione dei lavori **nonchè** gli ulteriori adempimenti previsti dal Capo III del DPR 380/2001 **e delle disposizioni indicate nella L.R. 23/85.**

~~Prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la SCIA, accompagnata da una *dettagliata relazione* e dagli elaborati progettuali, a firma di un progettista abilitato, necessari a consentire le verifiche di competenza dell'Amministrazione Comunale; essa dovrà inoltre essere corredata dell'*asseverazione della conformità delle opere da realizzare* agli strumenti urbanistici, vigente ed adottato, e al regolamento edilizio vigente, del rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e trasmettere l'attestato di c.c.p. del versamento dei diritti di segreteria.~~

~~Ad ultimazione dei lavori il progettista deve emettere un *certificato di collaudo finale*, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.~~

~~Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.~~

~~Per quanto non espressamente normato, in materia di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nel presente articolo e nell'intero Regolamento di cui è parte, si richiamano gli artt. 10 bis, 11, 14, 15 bis e 15 ter della L.R. n. 23 del 1985, come~~

modificata con la L.R. n. 8 del 2015, l'art. 19 della Legge n. 241 del 1990 e gli artt. 22, 23 e 23 bis del vigente D.P.R. n. 380 del 2001.

Art. 21 - : Mutamenti della destinazione d'uso.

I mutamenti di destinazione d'uso sono normati dall'art. 11 della L.R. n. 23 del 1985 (così formulato dall'art. 7 della L.R. n. 8 del 2015.) il quale stabilisce che :

1. ~~Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:~~

- ~~a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;~~
- ~~b) turistico-ricettiva;~~
- ~~c) artigianale e industriale;~~
- ~~d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;~~
- ~~e) agricolo-zootecnica.~~

2. ~~La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.~~

3. ~~Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al punto 1.~~

4. ~~Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.~~

5. ~~Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.~~

6. ~~Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.~~

7. ~~Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai punti 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.~~

~~8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.~~

~~9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applica quanto stabilito dai punti 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.~~

~~10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6 della vigente L.R. n. 23 del 1985.~~

~~11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso, eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.~~

~~12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14 della vigente L.R. n. 23 del 1985.~~

Art. 22 - : SUAPE (Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia abitativa)

Tutte le procedure inerenti lo svolgimento di attività produttive e di edilizia abitativa sono regolati dalla L.R. 24/2016 attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia così come disposto dall'art. 29 della L.R. 24/2016, dalle Direttive Suape e dalle circolari esplicative conseguenti. ~~Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 24/2016 il SUAP è responsabile di tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi. Le procedure per le attività produttive sono disciplinate dalla L.R. 3/2008 e ss.mm.ii. e dalle direttive emanate dalla Regione.~~

Art. 23 - : Parere preventivo

Il parere preventivo è lo strumento mediante il quale l'Amministrazione si esprime sulla fattibilità dell'intervento di edilizia privata o di trasformazione urbanistica proposto fornendo indirizzi ed eventuali prescrizioni specifiche.

Il parere preventivo è inteso ad ottenere pareri tecnici istruttori preliminari.

Il suddetto parere, in ambito urbanistico:

- **può essere richiesto dall'interessato o da chi ne ha titolo**, se ritenuto utile e/o necessario, preventivamente alla presentazione dell'istanza di approvazione di un piano attuativo o variante conformi al PUC;
- **va chiesto obbligatoriamente** e preventivamente alla presentazione dell'istanza di approvazione di un piano attuativo se questi comportano una contestuale variante al PUC.

In caso di istanza relativa ad una proposta di intervento relativa a piani attuativi, il parere preventivo potrà riguardare le seguenti casistiche:

- a) in caso di proposte conformi al PUC: proposte di piano attuativo o varianti anche con modifica alla dotazione di spazi pubblici o ad uso pubblico
- b) In caso di proposte non conformi al PUC: proposte di piani attuativi o varianti dei piani in variante al PUC anche con previsione di modifica di classificazione di zona omogenea

La proposta di parere preventivo deve essere accompagnata da una relazione tecnico-illustrativa e da idonei elaborati grafici e testuali atti a rappresentare in modo esaustivo la proposta di variante urbanistica.

In caso di necessità di acquisizione di pareri di altri enti pubblici e/o settori comunali, sarà indetta una conferenza dei servizi ai sensi dell'art.14 e segg. della L. 241/1990 e si svolge secondo le disposizioni dell'articolo 14-bis.

Il procedimento dovrà essere concluso entro 90 giorni.

Il parere rilasciato non costituisce titolo autorizzativo ma è espressione vincolante per l'Amministrazione comunale per 180 giorni anche ai fini dell'istruttoria tecnica dell'istanza depositata dal privato.

~~Il parere preventivo è obbligatorio per tutti i piani attuativi mentre è facoltativo per gli interventi di edilizia privata.~~

~~Con il parere preventivo il privato viene informato dei programmi di realizzazione di opere pubbliche, espropriazioni di aree, al fine di perseguire uno sviluppo territoriale equilibrato e conforme agli indirizzi del PUC.~~

PIANI ATTUATIVI

La documentazione minima che dovrà essere presentata ~~è~~ sarà costituita da n.2 copie ed in supporto informatico (anche in formato editabile dwg, shp) , costituita dai seguenti elaborati:

- planimetria generale in scala 1:2000
- rilievo plano-altimetrico dell'area in scala 1:500 con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle opere di urbanizzazione presenti, dei fabbricati esistenti ed ogni altro elemento utile per descrivere lo stato di fatto;
- Documentazione fotografica dell'area con planimetria recante i punti di scatto;
- Relazione illustrativa con indicazione delle scelte urbanistiche dell'intervento;
- Planovolumetrico e simulazione grafica renderizzata dell'intervento;

~~Entro 90 giorni il progetto di massima è sottoposto al Consiglio Comunale il quale esprimerà le proprie valutazioni.~~

~~Entro ulteriori 10 giorni dall'efficacia della delibera consiliare il responsabile del Settore trasmetterà ai richiedenti l'esito del pronunciamento del Consiglio.~~

~~Il parere favorevole del Consiglio Comunale è vincolante per la richiesta di lottizzazione a seguito di presentazione di istanza di lottizzazione entro 6 mesi dalla data del parere favorevole del Consiglio Comunale.~~

PROGETTI EDILIZI

La documentazione minima da presentare **in forma digitale è** ~~sarà costituita da n.2 copie ed su supporto informatico (anche in formato editabile dwg, shp) ed è costituita dai seguenti elaborati:~~

- Estratto del PUC in scala 1:2000 ed estratto catastale in scala 1:2000 con individuazione dell'area di intervento;
- planimetria generale in scala 1:200 sufficientemente estesa alle aree di contorno;
- rilievo plano-altimetrico dell'area in scala 1:200 con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle opere di urbanizzazione presenti, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle piante quotate dell'immobile oggetto di intervento, delle destinazioni d'uso, dei prospetti, di almeno 2 sezioni (tutto in scala 1:100) ed ogni altro elemento utile per descrivere lo stato di fatto;
- Documentazione fotografica dell'area con planimetria recante i punti di scatto;
- Relazione illustrativa con indicazione delle scelte architettoniche dell'intervento;
- Planovolumetrico e simulazione grafica tridimensionale renderizzata dell'intervento;
- Piante, prospetti e sezioni schematiche in scala 1:100;

~~Entro 60 giorni dal deposito dell'istanza l'ufficio tecnico esprimerà le proprie valutazioni fornendo indirizzi e prescrizioni per l'elaborazione del progetto definitivo.~~

~~Il parere espresso vincola l'Amministrazione nel successivo esame del rigetto definitivo.~~

Qualora necessario e ritenuto opportuno l'ufficio istruttore potrà richiedere ulteriore documentazione per l'esame dei progetti.

CAPO V - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA**Art. 24 - : Deroghe.**

In analogia a quanto previsto per il permesso di costruire dall'art. 14 del D.P.R. n. 380 / 2001 (ex art. 3 della legge 21.12.1955, n. 1357), è consentito il rilascio, previa apposita delibera del Consiglio Comunale, permesso di costruire in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 / 2004, e delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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 urbanistico generale ed attuativi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444 / 1968.

Il permesso di costruire in deroga può essere rilasciato nella stessa forma del comma precedente anche per le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché le altre opere di interesse generale, realizzate dagli enti o associazioni istituzionalmente competenti, che non perseguono fine di lucro, sempre che sussista il requisito del pubblico interesse.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i..

La deroga relativa alla distanza tra pareti superfici finestrate di cui all'art.5 del Decreto 20 dicembre 19983, n.2266/U per le zone A e B , in presenza delle condizioni richiamate dal medesimo art.5, potrà essere rilasciata ~~direttamente~~ dal responsabile del Settore previa specifica richiesta da parte del privato **e previo parere favorevole del Consiglio Comunale** ~~e dovrà essere esplicitamente riportata nel provvedimento autorizzatorio.~~

CAPO V I - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**Art. 25 - : Apertura del cantiere e inizio dei lavori.**

Il titolare del permesso di costruire è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio dei lavori.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, idrauliche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 26 - : Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

MATERIALI DI IMPIEGO E DI RISULTA.

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

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

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

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le

misure espressamente indicate nella apposita autorizzazione, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del provvedimento subordina il rilascio della autorizzazione alla presentazione di apposita polizza fideiussoria (anche periodica o relativa a più lavori) che viene svincolata dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni riportate nell'Autorizzazione rilasciata e nei pareri dei Settori interessati del Comune (Settore Servizi tecnologici, Polizia municipale, ecc.).

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

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

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

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere conferiti in discariche autorizzate o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art. 27 - : Custodia del cantiere.

La custodia del cantiere deve essere affidata, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

Art. 28 - : Documenti da conservare in cantiere.

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

a) - il permesso di costruire o titolo abilitativo, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;

- b)** - nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile ai sensi della legge 1086 / 1971;
- c)** - i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali strutture provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- d)** - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 29 - : Cartellonistica da esporre all'ingresso del cantiere.

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una cartellonistica decorosa e visibile e in materiale resistente alle intemperie, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, gli estremi del provvedimento comunale, i nominativi dei titolari del provvedimento, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato, e del responsabile della sicurezza.

Il cartello di identificazione del cantiere dovrà essere conforme alla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1729 / UL del 1° giugno 1990.

Art. 30 - : Direttore dei Lavori e costruttore

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Settore Edilizia Privata il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore con relative firme per accettazione dell'incarico e della commessa.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

Nel caso di opere soggette alla Legge n. 1086 / 1971 (strutture in c.a, acciaio, miste, ecc.) il direttore dei lavori dovrà essere un professionista con idonea abilitazione.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili del rispetto delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

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

In caso di opere edilizie sul confine con la sede stradale o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al responsabile del Settore Tecnico la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

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

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai specializzati e non, strumenti topografici e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che verranno indicate dagli incaricati comunali.

Art. 32 - : Allineamenti stradali e fili fissi.

Gli allineamenti e le sezioni stradali, definiti dalla cartografia dello strumento urbanistico si intendono fissi.

Nei casi in cui la viabilità svolge un ruolo portante per la circolazione del centro urbano potranno essere prescritte specifiche distanze per interventi di nuova costruzione, ampliamenti e demolizione e ricostruzione.

In tali casi il computo dell'indice di edificabilità fondiaria va fatto sull'area originaria comprendente la fascia di arretramento.

E' fatta salva, previa valutazione positiva dell'Ufficio tecnico, la possibilità di mantenere il filo edificato originario in presenza, nell'immobile oggetto d'intervento, di elementi di pregio ambientale e architettonico come facciate, portali di accesso, architravi, fregi, decorazioni etc.

Art. 33 - : Comunicazione di inizio lavori.

Il titolare del **titolo abilitativo** ~~permesso di costruire~~ deve comunicare, ~~con nota depositata al protocollo comunale,~~ la data di inizio dei lavori, entro 5 giorni dal giorno dell'effettivo inizio dei lavori.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi significativi movimenti di terra.

Art. 34 - : Ultimazione lavori.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità secondo la norma vigente.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17.08.1942, n. 1150.

Alla certificazione di fine lavori dovranno essere allegati le certificazioni di smaltimento o recupero dei rifiuti prodotti

Art. 35 - : Garanzie di incolumità da assicurare in cantiere.

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del permesso di costruire di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

Art. 36 - : Collaudi.

a) - *Collaudo statico*. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della Legge n. 1086 / 1971 (anche con riferimento alle norme contenute nell'art.64 e seguenti del DPR 380/2001) debbono essere sottoposte a collaudo statico.

b) - *Collaudo delle opere di urbanizzazione*. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo tecnico amministrativo da eseguirsi dalla ditta appaltante e approvato dal Comune.

c) - *Collaudo dell'impianto termico*. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del

focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo.

CAPO VII - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ' URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 37 - : Competenze ed attribuzioni del Sindaco.

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate **nel titolo abilitativo** ~~dalla concessione o autorizzazione o dal permesso di costruire.~~

Il responsabile dell'ufficio competente, qualora accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede all'avvio dei procedimenti relativi alle sanzioni di cui al Capo I della L.R. 23/1985.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D. Lgs n. 42 / 2004 e successive modifiche ed integrazioni, il responsabile dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Art. 38 - : Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali si **applica l'art. 6 della L.R. n. 23 del 1985.**, ~~stabilisce che:~~
~~1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al~~

~~responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi e, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 4.~~

~~2. Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio può richiedere all'autorità competente il sequestro del cantiere. Nell'ipotesi di accertata prosecuzione dei lavori in violazione della sospensione, è disposta la demolizione immediata delle opere abusive.~~

~~3. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla sospensione sono adottati e notificati i provvedimenti di rimozione, demolizione e ripristino di cui al comma 1.~~

~~4. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.~~

~~5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire nel termine di cui al comma 4, da notificarsi all'interessato e trasmettersi all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e, previa redazione dello stato di consistenza, per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.~~

~~6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza di cui al comma 4, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro 2.000 ed euro 20.000, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 27, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di~~

~~responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.~~

~~7. I proventi delle sanzioni di cui al comma 6 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e/o all'acquisizione e all'allestimento di aree destinate a verde pubblico.~~

~~8. L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 4, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.~~

~~9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.~~

~~10. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 8 senza che il comune abbia adempiuto, la Regione, previa diffida con assegnazione dell'ulteriore termine di trenta giorni, attiva le procedure per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. I poteri sostitutivi sono esercitati nel successivo termine di trenta giorni.~~

~~11. Nell'ipotesi di esercizio del potere sostitutivo, di cui al comma 10, la Regione si rivale nei confronti del comune per il recupero delle somme anticipate ai fini dell'esecuzione dell'intervento.~~

Art. 39 - : Agibilità delle opere. degli edifici

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa presenta allo sportello unico per l'edilizia (portale Regionale SUAPE) la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

~~Ai fini della dichiarazione di agibilità si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e art. 7-quarter della L.R. 23 dell'11 ottobre 1985. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, quelli oggetto di ricostruzioni e le sopraelevazioni, totali o parziali, nonché quelli preesistenti sui quali siano state eseguite opere che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.~~

~~La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.~~

~~La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o dai suoi successori o aventi causa, nel momento in cui i lavori risultino ultimati.~~

~~La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.~~

~~La domanda, redatta in bollo secondo il contenuto riportato nella modulistica scaricabile dal sito internet istituzionale, deve contenere gli elementi previsti dagli artt.24 e 25 del DPR 380/2001.~~

~~Ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 380/2001 la presentazione della segnalazione certificata 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 regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.~~

Art. 40 - : Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità.

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, dichiara inagibile/inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce, successivamente, l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n. 1265.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

TITOLO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 41 - : Piano di lottizzazione convenzionata.

La presentazione di un piano di lottizzazione ~~convenzionato~~ ad iniziativa privata **potrà, se richiesto dai proprietari dell'area,** ~~deve~~ essere preceduto dall'acquisizione del parere preventivo ai sensi dell'art.24

Successivamente ~~Preventivamente~~ all'adozione del piano ai sensi dell'art.20 della L.R..45/1989 dovranno essere acquisite le **autorizzazioni/pareri/nullaosta, se previsti dalla normativa di settore,** ~~di massima~~ espressi dagli enti territorialmente interessati ~~se previste per legge~~ (Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Soprintendenza archeologica, Provincia, ANAS, ENEL, Telecom, Abbanoa, **ecc. e** altri settori comunali) .

La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.), deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale con allegato titolo di proprietà.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione minima:

1. Estratto del PUC con indicazione dell'area interessata dalla lottizzazione;
2. Estratto catastale aggiornato dei terreni inclusi nella lottizzazione nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi in scala 1:1000/1:2000 riportante i limiti delle proprietà, e certificati catastali delle particelle interessate
3. Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:200 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o di orientamento, costruzioni e manufatti esistenti, elettrodotti, fognature, servitù, ecc.;
4. Documentazione fotografica e planimetria recanti i punti di scatto;
5. Relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche vigenti;
6. Relazione geologica e geotecnica;
7. Studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica ai sensi delle NTA dell'art.8 comma 2 del Piano di Assetto Idrogeologico;

8. Planimetria di progetto quotate, in scala 1:500 con l'indicazione delle destinazioni urbanistiche previste per le varie zone, degli schemi delle tipologie edilizie (piante e sezioni quotate) in scala 1:200 con relative destinazioni d'uso, sezioni stradali in scala 1:50, anche con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
9. Rappresentazione del progetto su mappa catastale in scala 1:500;
10. Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti comunali esistenti;
11. Norme tecniche con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi ecc.;
12. Indicazioni della disposizione planivolumetrica degli edifici con dimostrazione degli standards urbanistici del PUC;
13. Simulazione dell'intervento renderizzata;
14. Schema di convenzione;
15. Studio di assetto idrogeologico ai sensi dell'art.8 delle NA del Piano di Assetto Idrogeologico;
16. Studio di verifica delle condizioni di compatibilità di cui al punto 5.4 della Deliberazione della Giunta Regionale n.55/108 del 29.12.2000 (solo per piani di lottizzazione a destinazione commerciale).

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietari/i ~~o dai proprietari~~ e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in ~~6~~ 2 copie e su formato digitale (pdf e shp).

Per quel che concerne la convenzione urbanistica la cui stipula rende efficace la pianificazione attuativa approvata dovrà essere stipulata secondo lo schema approvato dal Comune.

Art. 42 - : Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il responsabile del procedimento, ~~definita l'istruttoria~~ ~~acquisiti i pareri endoprocedimentali previsti~~, sottopone all'approvazione ~~all'adozione~~ del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione secondo la procedura di cui agli artt.20-21 della L.R. 45/1989.

Qualora la lottizzazione non risulti conforme alle norme del P.U.C. il Consiglio comunale ne delibera il diniego o ne valuta l'adozione in variante al PUC.

La deliberazione di approvazione definitiva del Consiglio comunale costituisce autorizzazione alla lottizzazione, fermo restando che affinché lo stesso acquisti efficacia dovrà essere firmata la convenzione urbanistica che disciplini le modalità di attuazione del piano stesso.

Per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante deve richiedere specifici permessi di costruire.

Art. 43 - : Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione.

A seguito dell'adozione definitiva da parte del Consiglio Comunale dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica tra la ditta lottizzante e la Pubblica Amministrazione da trascriversi a cura del proprietario in conformità all'art.28 della L. 1150/1942. Il termine massimo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è fissato in 10 anni.

Art. 44 - : Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione delle stesse, anche per fasi funzionali al completamento della singola categoria di urbanizzazione, dopo il collaudo delle stesse.

Non si possono rilasciare certificati di abitabilità o agibilità in assenza del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 45 - : Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di provvedere alla redazione di un progetto d'ufficio nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI.

Art. 46 - : Indici e parametri - Destinazioni di zona.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona è regolata dagli indici e dai parametri definiti dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione del PUC.

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTI DEI FABBRICATI, ARREDO URBANO E RISPARMIO ENERGETICO

Art. 47 - : Campionatura.

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

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.

Art. 48 - : Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

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

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, tinteggiatura e le altre opere di finitura esterna delle facciate e delle recinzioni previste nel progetto autorizzato.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi il Responsabile del Settore Tecnico ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 49: Aggetti e sporgenze.

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di 2,20 metri dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi. **E' consentita la realizzazione di capotti termici sulle pareti di fabbricati esistenti che si affacciano sulla proprietà pubblica sino ad una sporgenza massima di cm 10 a condizione che non venga compromesso il rispetto delle norme in materia di accessibilità e utilizzo degli spazi comuni di cui alla L. 13/89 e che vengano acquisiti eventuali ulteriori pareri ritenuti necessari da parte del Settore Edilizia Privata che esamina la richiesta.**

b) porte, persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a 2,20 metri dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a 4,50 metri se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a 8,00 metri.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a 3,00 metri dal piano di marciapiede, e a 4,50 metri dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi sulle strade pubbliche non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco tra fabbricati prospicienti e comunque non più di 1,40 metri.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), devono essere computati nella superficie coperta e nel volume dell'edificio; essi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su strade pubbliche di larghezza non inferiore a 12,00 metri, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore o uguale di 5,00 metri (da misurarsi nel punto di maggior sporgenza) ad eccezione di quelli aventi una profondità non superiore a 1,40 metri e con una lunghezza frontale non superiore a 1/3 della lunghezza della facciata.

Art. 50 - : Arredo Urbano - Numeri civici e Targhe.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari etc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione comunale, nel rispetto delle norme del Codice della Strada.

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

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

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile del Settore Tecnico potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

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

Negli uffici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

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

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2,20 metri dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di 2,20 metri dal suolo.

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

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

Art. 51 - : Chioschi, cabine telefoniche, cabine elettriche e pensiline.

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

La realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica deve acquisire preventivamente il permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori deve essere conclusa la procedura prevista dalla L.R. 43/1989.

Le cabine di trasformazione sono considerate volumi tecnici e non incidono ai fini del calcolo del volume urbanistico, del rapporto di copertura e possono essere costruite anche in deroga alle distanze regolamentari nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile

Art. 52 - : Antenne radiotelevisive e collettori solari.

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di due unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna o parabola centralizzata .

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del permesso di costruire.

I nuovi impianti di telefonia mobile dovranno essere localizzati al di fuori del centro urbano

Art. 53 - : Parapetti, balaustre e ringhiere.

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno 1,00 metro riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno 0,90 metri misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno 1,00 metri.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a 0,10 metri.

Art. 54 - : Obblighi in materia di risparmio energetico

Ai fini del rilascio del permesso di costruire per unità abitative è obbligatorio, per gli edifici di nuova costruzione e per ampliamenti volumetrici superiori al 20% della volumetria esistente, l'integrazione delle fonti rinnovabili in conformità all'art.11 del D.lgs 03-03-2011, n.28 – Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

L'integrazione delle fonti rinnovabili è disciplinata dall'All. 3 al D.lgs 28/2011 come segue:

Produzione di energia termica: percentuali e tempi.....

Gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da coprire, tramite energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, una **percentuale fissa** (50%) dei consumi previsti di acqua calda sanitaria, più una **percentuale variabile** calcolata sulla somma dei consumi previsti per: acqua calda sanitaria + riscaldamento + raffrescamento. Ecco le percentuali variabili, secondo la tempistica delle relative costruzioni:

- **20%** se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;.....
- **35%** se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;.....
- **50%** se la richiesta del titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

Attenzione: questi obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.....

Inoltre, tali obblighi non si applicano ad edifici allacciati ad una rete di teleriscaldamento in grado di coprire l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Produzione di energia elettrica: coefficienti e tempi.....

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, viene calcolata in kW di potenza (P) moltiplicati per la superficie (S) e sottoposta a coefficienti variabili (K: m²/kW) a seconda dei tempi di costruzione.

Ecco la formula:.....

$$P = (1/K) \cdot S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è il coefficiente da applicare.....

Il coefficiente K assume i seguenti valori:.....

- K = **80**, se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;.....
- K = **65**, se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;.....
- K = **50**, se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

Isolamento termico

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione e restauro e risanamento di interi edifici, nonché gli interventi di ampliamento di edifici esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecnico-procedurali stabilite dalla normativa in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (D.Lgs 192/2005, Decreti attuativi e ss.mm.ii.).

Ai fini di un buon contenimento energetico e acustico, verrà valutato, ai fini del calcolo del volume urbanistico, lo spessore della muratura perimetrale o del solaio comunque in 30 cm comprese le finiture (intonaci, pavimenti, ecc.).

Il D. Lgs. n. 102 del 2014 stabilisce che nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto

dal D. Lgs n. 192 del 2005 e ss.mm., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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.

Nel caso, invece, di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. Lgs n. 192 del 2005 e ss.mm., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. n. 380 del 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 e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Art. 55 - : Obblighi in materia di isolamento acustico e idrico

In materia di isolamento acustico per le specifiche attività, gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi

dal rumore proveniente dall'ambiente esterno nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- a. rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- b. rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- c. rumori da calpestio;
- d. rumorosità provocata da impianti e da apparecchi tecnologici dell'edificio;
- e. rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui alla L. 447/1995, DPCM 5-12-1997, e Delibera della Giunta Regionale m.62/9 del 11-11-2008 e ss.mm.ii..

La progettazione acustica deve essere integrata con la progettazione termo-tecnica di cui al D.Lgs 192/2005 e L. 10/1991 al fine di garantire una armonizzazione delle soluzioni adottate e raggiungere in maniera sinergica le prestazioni termo-acustiche richieste dalle norme.

In sede di rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui alla Tabella A – Classificazione degli ambienti abitativi - del DPCM 5-12-1997 il progetto dovrà contenere idonea documentazione a firma di tecnico abilitato con i seguenti contenuti minimi:

- relazione tecnica e di calcolo. Atta a dimostrare il rispetto delle norme UNI EN 12354 o UNI TR 11175:2005. Le conclusioni analitiche dovranno dimostrare che seguendo le indicazioni progettuali saranno verificati i valori imposti dalla legge per tutti i locali dell'opera realizzata;
- elaborati grafici, in appropriato formato, costituiti da planimetrie, sezioni e particolari costruttivi che evidenzino gli interventi previsti ai fini del rispetto della normativa in materia di acustica edilizia;
- modalità di esecuzione, standard normativi e/o obiettivi qualitativi richiesti, modalità di collaudo finale delle opere e norme tecniche e di prodotto a cui dovranno sottostare i materiali adottati da inserire nel capitolato speciale d'appalto delle opere acustiche;
- specifiche/schede tecniche per silenziatori, materiali fonoassorbenti e /o fono isolanti, prodotti antivibranti per macchinari e impianti, particolari materiali edili, prodotti resilienti vari e per riduzione del rumore di calpestio.

In sede di rilascio del certificato di agibilità, ad opera ultimata il direttore dei lavori assevera l'agibilità dell'immobile dichiarando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dell'opera realizzata, ivi compreso il rispetto dei parametri acustici individuati nel DPCM 5-12-1997.

A tale scopo allega una certificazione rilasciata da un tecnico competente abilitato che attesta la rispondenza dei requisiti acustici alle sorgenti sonore interne, dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, in relazione a quanto stabilito nel suddetto nel DPCM 5-12-1997.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere, anche tramite il supporto del competente dipartimento dell'ARPAS, alla verifica della conformità delle opere realizzate ai requisiti di legge, anche mediante controlli a campione. In caso di difformità la stessa amministrazione comunale ordina la messa a norma dell'opera. L'Amministrazione comunale, in merito agli obblighi trattati dal presente articolo, si è dotata del Piano di classificazione acustica, relativo all'intero territorio comunale, e delle relative "Norme tecniche di attuazione – Regolamento per la disciplina delle attività rumorose" approvate con la deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 19.07.2012 consultabili sul sito istituzionale.

Risparmio idrico

Inoltre nelle nuove costruzioni , ai fini del risparmio idrico si prevede

- a) utilizzo di sistema di flussaggio con vasi che richiedono solo 3,5 litri di acqua contro i 9 litri per risciacquamento dei sistemi tradizionali e con cassette dotate di doppio tasto con possibilità di interrompere lo scarico quando non è richiesto un elevato volume;
- b) utilizzo di rubinetti dotati di sistema di iniezione di aria nell'acqua (il volume dell'aria contenuto nel flusso rappresenta il risparmio dell'acqua), con manopole a due corse e relativi crescenti valori di portata (fino a 5 litri al minuto per la prima corsa e fino a 10 litri al minuto per la seconda corsa);
- c) all'esterno del centro abitato in presenza di aree a giardino con superfici di almeno 200 mq impianti di riutilizzo delle acque di pioggia in vasche dedicate.

Il rispetto del presente articolo dovrà essere dimostrato nel progetto allegato al titolo abilitativo.

CAPO II - NORME IGIENICHE**Art. 56 - : Spazi interni agli edifici.**

Nei cavedi è consentita l'areazione forzata di vani tecnici e/o vani accessori non destinati alla permanenza delle persone e l'utilizzo per l'alloggiamento delle reti tecnologiche, a condizione che ne sia garantita l'ispezione. Nei pozzi luce e nelle chiostrine è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, esclusivamente l'apertura di luci sia per locali di servizio che per locali abitabili; Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, nelle aree cortilizie sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici potranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 57 - : Uso dei distacchi tra fabbricati.

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

Art. 58 - : Convogliamento acque luride.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previa autorizzazione dell'ente competente

Art. 59 - : Scale.

~~Le scale degli edifici residenziali devono sempre essere racchiuse da involucri, ricavate internamente al volume dell'edificio e devono rispettare tutte le norme in materia di distacco dai confini~~ **ad esclusione delle scale di accesso al solo piano primo purchè realizzate in aggetto (senza strutture verticali di sostegno) e aventi una larghezza massima pari a mt 1,20;**

~~Non è consentito disimpegnare le unità residenziali mediante scale esterne, a meno che non si tratti di scale costituite da un massimo di due rampe, a servizio del solo piano primo.~~

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a:

cm 80 per accesso a locali aventi una superficie non residenziale quali sottotetti, **garage, cantine** e simili;

cm 120 per accessi a scale comuni/condominiali;

cm 100 in tutti gli altri casi ~~compresi i piani interrati~~ **di collegamento di piani abitabili a destinazione residenziale.**

Nelle rampe delle scale comuni non sono consentiti gradini d'angolo (a spicchio).

~~L'ambiente delle scale condominiali deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.~~

Le caratteristiche tecniche dovranno in ogni caso rispettare il paragrafo 8.1.10 del D.M. 236/1989.

Art. 60 - : Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso **rilevanti** di edifici e nelle ristrutturazioni edilizie con incremento del numero delle unità immobiliari, a prescindere dalla destinazione d'uso, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume urbanistico e comunque in misura non inferiore a un parcheggio per ogni unità immobiliare.

Lo stallo destinato a parcheggio deve avere le dimensioni minima di 2,50 x 5,00.

~~Tali prescrizioni non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.~~

I parcheggi ai sensi del 5° comma dell'art.9 della L.122/1989 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I relativi atti di cessione sono nulli.

Nelle situazioni di modifica di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia con incremento del numero delle unità immobiliari, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, o in aree private limitrofe nel raggio di 200 metri dalla costruzione, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato in un corrispettivo monetario destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Il corrispettivo monetario è ~~determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita e aggiornato ogni anno entro il mese di gennaio in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione~~ **a cui fare riferimento è quello relativo alla quotazione data dall'ufficio competente per l'applicazione delle tariffe IMU delle aree edificabili relativa alla corrispondente zona omogenea.**

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto del Nuovo codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione.

Il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.

Le rampe di accesso ai parcheggi dovranno avere una larghezza minima di ~~2,80~~ **2.40** metri, ~~una pendenza minima del 20%~~ e un raggio di curvatura adeguato.

Art. 61 - : Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di agibilità ex artt. 24-25 D.P.R. 380/2001 ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale industriale, oppure di riscaldamento centralizzato se previsto dalla normativa in materia prevenzione incendi. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione

architettonica. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza. I camini industriali dovranno essere almeno 10 metri più alti della massima altezza consentita dal Regolamento Edilizio per costruzioni ricadenti entro un raggio di 50 metri, e dovranno essere muniti di parafulmini.

Art. 62 - : Piani seminterrati e interrati.

PIANI INTERRATI

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

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un impianto di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, attività a destinazione commerciale, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a 1,50 metri rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

~~In caso di destinazione artigianale o commerciale è prescritta l'altezza minima interna di 3 metri.~~

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopraddetti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal

sottosuolo. Il piano dovrà essere munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

~~E' fatta salva l'applicazione dell'art. 15 bis della L.R. 04/2009 introdotto dalla L.R. 21/2012 recante norme per il riutilizzo dei piani seminterrati, dei pilotis e dei locali al piano terra.~~

Nel caso in cui nel piano seminterrato o interrato è consentita a condizione che il progettista incaricato dovrà dichiarare attraverso apposita autocertificazione che la presenza del servizio non comporterà alcuna variazione alla destinazione d'uso degli ambienti seminterrati, che si manterrà la destinazione d'uso non abitabile degli ambienti e che non vi sarà alcuna permanenza continuativa di persone.

Qualora il piano seminterrato sia provvisto di illuminazione e areazione naturale nella misura pari a 1/8 della superficie utile dell'ambiente sarà possibile realizzare piccoli camini dotati di regolare canna fumaria normata secondo l'art. 61 con autocertificazione che la presenza del camino non comporterà alcuna variazione alla destinazione d'uso degli ambienti seminterrati, che si manterrà la destinazione d'uso non abitabile degli ambienti e che non vi sarà alcuna permanenza continuativa di persone.

Art. 63 - : Piani terreni.

I piani terreni, a filo strada, se adibiti ad abitazione o uffici, laboratori, negozi, depositi, luoghi di riunione di uso pubblico o privato, se privi di sottostante piano seminterrato o interrato o di cunicolo tecnico perimetrale della larghezza minima di 60 cm, debbono essere rialzati di almeno cm 30 (trenta) dalla quota della strada misurata in asse; i piani terreni interni al lotto, se adibiti ad abitazione o uffici e se privi di sottostante piano interrato o seminterrato o di cunicolo tecnico perimetrale della larghezza minima di 60 cm, devono essere rialzati di almeno cm 30 (trenta) dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata. In ogni caso i fabbricati devono avere il pavimento isolato con idonei sistemi e materiali che garantiscono la salubrità del fabbricato e il rispetto delle norme sanitarie vigenti.

L'altezza utile netta dei laboratori artigianali, uffici ad uso pubblico, negozi commerciali, depositi, luoghi di riunione non deve essere inferiore a mt 3.00 metri nel caso di nuove costruzioni e non inferiore a mt 2.70 in caso di edifici esistenti ubicati nelle Zone omogenee "A" (Centro Storico), nelle Zone omogenee "B"

(Completamento Residenziale) e "C" (Espansione residenziale) salvo diversa prescrizione dell'Autorità Sanitaria.

E' consentito realizzare i piani terreni rialzati anche oltre cm 30 e sino a cm 100. La quota parte di vespaio fuori terra comunque realizzato rientra nel computo del volume, salvo i casi particolari specificati dalle norme tecniche di attuazione (NTA) del piano per l'assetto idrogeologico (PAI).

Art. 64 - : Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici, se per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, l'altezza interna media ponderale utile uguale o maggiore a 2.40 metri, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi.

Le superfici con altezze inferiori alle suddette misure interne e superiori a 1,50 metri potranno destinate a superfici non residenziali.

~~Per gli "interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti" si applica la normativa prevista dall'art. 32 e seguenti della L.R. n. 8 del 2015.~~

Art. 65 - : Norme comuni per la residenza a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici.

La soluzione planimetrica di ciascuna unità residenziale deve essere studiata preferibilmente disponendo su tutte le pareti le aperture per l'aerazione e l'illuminazione. In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a 2,70 metri, mentre per locali destinati a disimpegni, ripostigli e angoli cottura, può essere ridotta sino a un minimo di 2,40 metri.

I locali aventi altezze inferiori a quelle minime suddette potranno essere adibiti esclusivamente a locali di sgombero.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 9.00 così come i restanti vani abitabili. I vani abitabili dovranno avere dimensioni tali da poter essere

~~adeguatamente arredabili preferibilmente non dovranno avere lati di dimensione inferiore a 1,80 metri e quelli accessori preferibilmente non inferiori a 1,10 metri.~~

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili quali soggiorni e cucine deve sempre avvenire tramite un disimpegno di larghezza minima di 1,10 metri ad esclusione dei servizi igienici comunicanti con i vani letto. I servizi igienici sono di regola aerati direttamente dall'esterno **anche attraverso finestre a tetto**. E' consentita tuttavia l'aerazione forzata, quando si tratta di migliorare le condizioni di agibilità di edifici esistenti, oppure di secondo bagno per edifici nuovi.

Ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale dovrà **rispettare il D.M. 5 Luglio 1975 in materia di Sanità in relazione alle superfici minime abitabili e in caso di edifici plurifamiliari i monolocali non potranno superare il 50% delle unità complessive da realizzare**.~~e avere le sottoelencate superfici utili minime:~~

- ~~— 38 metri quadrati per monolocali;~~
- ~~— 48 metri quadrati per unità abitative con n.1 camera da letto;~~

Art. 66 - : Fabbricati in zona agricola.

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10.00 metri. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai vigili del fuoco.

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 67 - : Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici.

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

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

Art. 68 - : Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previo rilascio di permesso di costruire.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**Art. 69 - : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.**

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

Art. 70 - : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

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

inadempienti. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 71 - Rinvenimenti e scoperte.

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le disposizioni di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 72 - : Uso di acque pubbliche.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune e dell'autorizzazione dell'Ente competente (Provincia e Genio Civile), servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 73 - : Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica.

Art. 74 - : Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

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

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

Art. 75 - : Rispetto della quiete pubblica nell'esecuzione dei lavori edili.

L'esecuzione dei lavori edili deve rispettare le disposizioni dell'art. 51 comma 1 del vigente regolamento di polizia urbana per quanto attiene l'orario di inizio e sospensione giornaliera dei lavori.

Inoltre nella pausa pomeridiana di cui al medesimo art. 51 devono essere effettuati esclusivamente lavori che non comportino rumori tali da causare molestie o incomodi agli abitanti vicini.

L'Amministrazione comunale, in merito al rispetto della quiete pubblica, si è dotata del Piano di classificazione acustica, relativo all'intero territorio comunale, e delle relative "Norme tecniche di attuazione – Regolamento per la disciplina delle attività rumorose" approvate con la deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 19.07.2012 consultabili sul sito istituzionale.

Art. 76 - : Responsabilità degli esecutori di opere.

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

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 77 - : Rimozione delle recinzioni.

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

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

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO V – ZONE AGRICOLE

CAPO I - TUTELA DELLE AREE AGRICOLE E DEL VERDE URBANO

Art. 78 - Progettazioni in zona agricola. Edifici in zona agricola.

L'edificazione in zona agricola E deve essere accompagnata dalla presentazione di un organico piano aziendale a firma di un tecnico abilitato che giustifichi e dia valenza agli interventi edificatori.

La residenza nelle zone agricole delimitate dal P.U.C. sarà unicamente quella connessa all'uso produttivo.

Il piano di miglioramento aziendale deve comprendere almeno i seguenti elementi:

- 1) la descrizione della situazione iniziale;
- 2) l'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;
- 3) la descrizione della situazione a seguito del miglioramento fondiario;
- 4) in caso di azienda agricola già esistente, un'analisi costi benefici dell'investimento previsto;
- 5) la descrizione pedoclimatica dei luoghi;
- 6) la descrizione della copertura vegetale e delle eventuali opere di mitigazione previste.

Il piano di miglioramento deve discendere da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione degli aspetti fisico e strumentale.

Per quanto concerne l'aspetto fisico devono valutarsi la collocazione paesaggistica e territoriale, l'inquadramento geomorfologico e pedologico, la valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, il microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili.

Riguardo all'aspetto strumentale deve aversi riguardo ai servizi e alle infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, al regime fondiario, alle relazioni fra i diversi corpi costituenti l'azienda, all'indirizzo produttivo e colturale in atto, alle strutture fondiarie ed al loro stato d'uso, alla loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, agli impianti, alle macchine ed infine al capitale bestiame.

Per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di fabbricati esistenti. Gli edifici in ambito rurale dovranno essere realizzati in armonia con il paesaggio e dovranno essere sempre dotati di finiture adeguate al loro utilizzo.

La relazione tecnico-agronomica che illustra il Piano di Miglioramento Fondiario (di seguito PMF) dovrà essere corredata e integrata dalla seguente cartografia:

1. stralcio CTR in scala 1:10.000;
1. corografia in scala 1:25.000;
2. stralcio della planimetria catastale con indicazione dei dati censuari e catastali;
3. situazione ante miglioramento con l'indicazione delle coltivazioni in atto, dei fabbricati esistenti, della viabilità poderale e delle tare;
4. situazione post miglioramento con l'indicazione delle coltivazioni future, dei fabbricati esistenti e realizzati col PMF, della viabilità poderale, delle tare e di quant'altro modificato rispetto alla situazione iniziale;
5. carta delle risorse idriche e della irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, nonché delle superfici irrigue;
6. stralcio della carta geo-pedologica in opportuna scala;
7. carta colturale a doppia valenza, in scala 1:2000 o 1:4000, che illustri, al momento della presentazione degli elaborati, l'uso attuale del suolo e la copertura vegetale. Tale elaborato, a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere redatto, per l'uso attuale del suolo, secondo la codifica ufficiale della Legenda Corine Land Cover, e, per la copertura vegetale, secondo lo schema di legenda della Carta della copertura vegetale proposto nelle Linee guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI (bozza del luglio 2007).

Ai fini della definizione di aree naturali, seminaturali e agro-forestali, in considerazione del fatto che l'allegata tavola AA_8 del PUC è una fotografia dell'Uso del Suolo del territorio comunale di Capoterra al Dicembre 2009, l'elaborato di cui al punto 8, sarà parte integrante del progetto di miglioramento fondiario e sarà prevalente sulla cartografia adottata con il PUC.

Il PMF dovrà altresì contenere la giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata degli opportuni calcoli di dimensionamento.

Per lo smaltimento dei reflui si rimanda alla “Direttiva in materia di “Disciplina regionale degli scarichi”” approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 69/25 del 10.12.2008.

Per il riutilizzo delle acque reflue si rimanda al Decreto Ministeriale 12 giugno 2003, n. 185 “Regolamento recante norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue in attuazione dell’articolo 26, comma 2 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152.

I progetti di recinzione in zona agricola, in assenza di confini certi e conosciuti da tempo congruo, nel caso di ripristino di recinzioni preesistenti ed in presenza di elementi probatori quali siepi, alberature, fossi, canali ecc., il tecnico dovrà certificare la corrispondenza con la situazione catastale.

Nell'ambito del territorio comunale di Capoterra dovranno essere rispettati i principi generali di buona pratica agricola indicati nell'allegato 1 “Normale buona pratica agricola” del Piano di Sviluppo Rurale 2000 – 2006, emanato dall'Assessorato all'Agricoltura e Riforma Agro-pastorale della Regione Sardegna; il documento potrà essere consultato e scaricato nel sito del comune di Capoterra <http://www.comune.capoterra.ca.it> .

Nell'ambito del territorio comunale di Capoterra, ed in particolare nei territori boscati e ambienti seminaturali (livello I dell'UDS, codice UDS 3), ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo e della macchia mediterranea, dovranno essere rispettate le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per i boschi e terreni sottoposti a vincolo idrogeologico (Pmpf), approvate con Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente n. 24/CFVA del 23 agosto 2006; il documento potrà essere consultato e scaricato nel sito del comune di Capoterra <http://www.comune.capoterra.ca.it>.

Per tutti gli interventi edilizi previsti in aree con potenziale presenza di aree boscate e macchia mediterranea, in prossimità delle aree trasformabili, in fase progettuale degli interventi, dovrà essere verificata la consistenza delle presenze segnalate. Qualora presenti preferibilmente devono essere mantenute. In caso contrario dovranno essere ricreate per preservare la loro funzione sia di natura paesaggistica che ecologica (abbattimento rumore, inquinamento atmosferico, ecc).

CAPO II - REGOLAMENTO DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE**Art. 79 - Finalità**

Il presente Regolamento costituisce lo strumento contenente le norme generali da seguire per la razionale, efficace ed economica tutela e conservazione del verde presente sul territorio comunale e per la coerente progettazione di nuove realizzazioni.

Art. 80 - Ambito di applicazione

Il presente Regolamento si applica alle seguenti porzioni di territorio:

- a* - aree di pubblica proprietà o di pubblico accesso;
- b* - aree che sono state destinate a pubblico servizio o a verde pubblico dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c* - altre aree espressamente indicate dagli strumenti urbanistici vigenti;
- d* - parchi e giardini privati (e singoli elementi vegetali) soggetti a qualche vincolo di legge.

Esso si applica altresì a elementi vegetali singoli o in gruppi che si trovino in aree di pubblica proprietà o accessibilità.

Il presente Regolamento si applica nelle seguenti occasioni:

- a* - a tutti i nuovi interventi;
- b* - a tutte le situazioni esistenti nel caso vengano intrapresi interventi di ampliamento, restauro o straordinaria manutenzione.

Per le aree verdi private destinate a verde produttivo, a giardini o ad altre destinazioni analoghe, esso ha solo valore di indicazione generale finalizzata alla riqualificazione complessiva del paesaggio locale.

Art. 81 - Classificazione delle aree verdi

All'interno del territorio comunale, possono essere riconosciuti (e/o previsti dagli strumenti di pianificazione) elementi o aree rientranti in diverse tipologie di verde individuate dalla prassi operativa corrente e riportate nel seguente elenco:

- A - Verde di conservazione di risorse naturali;
- B - Verde di salvaguardia ambientale;
- C - Verde agricolo e di attività produttiva;

- D - Verde per l'igiene urbana;
- E - Verde di recupero ambientale;
- F - Verde per infrastrutture;
- G - Verde di servizi sociali, ricreativi e produttivi,
- H - Verde per ricreazione e tempo libero;
- I - Arredo urbano;
- L - Campi gioco e attrezzature sportive non agonistiche;
- M - Verde a valenza culturale e musei all'aperto;
- N - Verde speciale.

Art. 82 - Normativa per le varie tipologie di verde

In funzione della classificazione di cui al precedente articolo, per ognuna delle tipologie vengono date le seguenti indicazioni di carattere generale:

A - Verde di conservazione di risorse naturali

B - Verde di salvaguardia ambientale

Non sono permesse attività incompatibili con la destinazione né interventi architettonici diversi da strutture effimere e leggere eventualmente richieste per operazioni di studio e controllo.

Gli interventi sul materiale vegetale si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione ed alla buona conduzione botanica e agroforestale.

Le fasce tagliafuoco devono essere mantenute in efficienza funzionale.

C - Verde di attività produttiva

Sono permesse tutte le attività connesse alla buona conduzione produttiva in conformità alla vigente legislazione, ove esistente. (Regolamenti CEE 797185, 1760/87, 1034-1036-1272-1273/88. 591 -1609/89 e DL. n. 34 del 16.1.1989). Per le attività producenti impatti negativi, si preveda la sistemazione di quinte vegetali che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro o atmosferico.

Nella formazione dei filari e delle siepi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti lungo i fossi di adduzione e scolo e le strade poderali, si usi materiale vegetale scelto fra quello idoneo per le specifiche funzioni.

I complessi di orti urbani previsti su aree di pubblica proprietà dovranno essere organizzati su schemi progettuali atti a razionalizzarne la formazione e ad impedire impatti visuali negativi .

D - Verde per l'igiene urbana

E - Verde di recupero ambientale

La sistemazione di queste aree dovrà essere effettuata secondo i migliori criteri progettuali a seconda della destinazione di ogni caso nel più completo rispetto delle valenze ambientali.

Di ogni sistemazione dovrà essere eseguito un dettagliato progetto.

F - Verde per infrastrutture

Queste aree dovranno essere gestite in sintonia con le loro destinazioni.

Come politica generale, la loro sistemazione e la loro gestione dovranno essere semplificate al massimo.

Le sistemazioni delle rive dei corpi e dei corsi d'acqua dovranno essere per quanto possibile di tipo naturalistico.

Attenzione specifica deve essere posta nella sistemazione delle aree a posteggio che dovranno essere alberate con materiale adatto.

Gli alberi dovranno essere posti ad interassi adeguati, ad una giusta distanza dai cordoli ed essere protetti dal contatto con i mezzi a motore.

G - Verde di servizi sociali, ricreativi e produttivi

L'estrema varietà funzionale e formale di queste aree impone una progettazione specifica per ogni caso ed impedisce la formulazione di indicazioni generali che non siano quelle legate alla qualità e congruità dei materiali impiegati e alla bontà della loro manutenzione.

La libertà progettuale si dovrà articolare all'interno di queste indicazioni e di quelle relative al tipo di essenze da impiegare.

H - Verde per ricreazione e tempo libero

Per parchi urbani, extraurbani e giardini pubblici si intendono complessi unitari, distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

L'utilizzo ottimale di queste aree è soggetta alle successive prescrizioni.

A nessuno, senza previa autorizzazione della Autorità competente, deve essere consentito di:

- a) sostare nel parco in un'ora in cui esso non sia aperto al pubblico;
- b) permettere a un animale in proprio affidamento la libera circolazione nel parco;
- c) inquinare l'acqua contenuta in fontane, stagni o laghi;
- d) condurre veicoli di qualsiasi genere.

Nei punti di accesso alle aree destinate a parco devono essere posizionati elementi di segnaletica che inquadrino con chiarezza ed immediatezza la situazione topografica generale ed il posizionamento di percorsi, servizi e punti di interesse.

È anche opportuno dare indicazioni tassonomiche mediante appositi cartigli.

Per giardini privati si intendono complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, di proprietà non pubblica e destinati ad un uso esclusivamente privato.

Il diritto di proprietà dell'utente non lo esenta dall'adoperarsi in favore della conservazione del patrimonio vegetale e culturale presente all'interno del giardino, anzi pone a suo carico tutti gli interventi di manutenzione.

Qualora il giardino privato venga dichiarato di notevole interesse pubblico, il proprietario può sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione comunale al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni che verranno stabilite concordemente e ai sensi di legge.

L'impianto di nuovi giardini o il rifacimento anche parziale di un giardino esistente (che comporti abbattimenti o impianti di alberi di alto fusto, costruzione o ricostruzione di opere architettoniche di qualsiasi tipo e dimensione) richiede la presentazione di un progetto che deve essere approvato dalle competenti Autorità comunali.

I - Arredo urbano

La gestione del materiale vegetale concorrente alla formazione dell'arredo urbano deve essere eseguita in coerenza con le immagini ambientali che si vogliono affermare e con le norme di buona condotta di ecologia urbana.

L - Campi gioco e attrezzature sportive non agonistiche

Dovranno essere realizzati secondo le specifiche necessità ed in ottemperanza alle leggi esistenti.

Il materiale vegetale non deve presentare elementi di pericolosità per l'utenza come spine, etc.

Uguale attenzione va posta nella scelta dei materiali architettonici e nelle pavimentazioni.

Art. 83 - Competenze per la gestione delle aree a verde.

La gestione del verde di proprietà pubblica, comprendente tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è affidata all'Ufficio tecnico dell'Amministrazione comunale.

Gli interventi vengono eseguiti direttamente da addetti comunali oppure vengono appaltati a imprese specializzate nella cura e costruzione del verde e del paesaggio, dotate di mezzi e personale idonei che dovranno attenersi alle norme contenute nel capitolato d'appalto redatto a cura dello stesso Ufficio Tecnico.

Alla vigilanza e al controllo della corretta esecuzione dei lavori è preposta l'Amministrazione comunale con l'impiego di personale idoneo opportunamente preparato nelle discipline dell'agronomia e della botanica applicata al verde ornamentale.

È opportuno prevedere la possibilità che gruppi di privati cittadini interessati alla valorizzazione del verde di quartiere, costituiscano forme associative regolate da apposite convenzioni con l'ente pubblico per la gestione e la eventuale realizzazione di interventi finalizzati a questo scopo.

La gestione del verde privato è a carico del proprietario, che ha l'obbligo di seguire le disposizioni che gli competono contenute nel presente regolamento.

Art. 84 - Normativa per la gestione delle aree a verde

Gli interventi di manutenzione si distinguono come segue:

MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria sono da intendere tutte le operazioni periodiche indispensabili al mantenimento del patrimonio vegetale e precisamente:

1. Potature di specie arboree arbustive

Sono considerate potature di ordinaria manutenzione quelle di rimonda che consistono nella ripulitura da rami secchi spezzati o comunque pericolanti.

Va eseguita prima della ripresa vegetativa.

Per gli arbusti potranno rendersi necessari interventi di contenimento da eseguirsi anche più volte all'anno.

2. Concimazioni

Il piano delle concimazioni annuali dovrà essere affrontato sulla base delle analisi chimico-fisiche del terreno.

Verranno utilizzati concimi minerali ed organici distribuiti in superficie per piante e arbusti relativamente giovani; per esemplari di grandi dimensioni dovranno essere praticati fori da 5-10 cm di diametro in cui introdurre ad una profondità di 30-40 cm il fertilizzante più idoneo a cessione controllata.

Interventi particolari, quali concimazioni fogliari con prodotti a rapido assorbimento, dovranno essere impiegati in casi eccezionali di sofferenza della parte epigea o dopo gelate tardive su esemplari in cui sia già in atto la ripresa vegetativa.

Per i tappeti erbosi dovranno essere utilizzati fertilizzanti a lento effetto, studiati in relazione alle caratteristiche chimico-fisiche del terreno e distribuiti in modo uniforme dopo ogni taglio.

3. Taglio dei tappeti erbosi

Il piano annuale dei tagli dei tappeti erbosi deve essere affrontato in modo da conferire un aspetto decoroso agli spazi erbosi durante tutto l'arco stagionale.

Il numero dei tagli è commisurato al tipo di tappeto erboso in oggetto e al livello di fruizione che su esso insiste.

Nei giardini privati e nelle aree comunali extra-urbane si può accettare un prato agricolo che non deve essere calpestato se non saltuariamente e che pertanto può essere tagliato secondo le consuetudini agricole 3 - 4 volte all'anno.

Al contrario, i tappeti erbosi situati nel contesto urbano devono essere assoggettati a cure molto più intensive onde conferire loro una validità estetico-ricreativa anche se soggetti ad intenso calpestio.

Per questi tappeti erbosi ricreativi è necessario prevedere 12-15 tagli all'anno.

Un trattamento particolare spetta ai tappeti erbosi sportivi che, escludendo il periodo di riposo vegetativo invernale, devono essere tagliati con cadenza settimanale.

4. Irrigazioni

La quantità d'acqua da distribuire per ogni adacquamento è funzione dei seguenti fattori:

- evapotraspirazione;
- volume di terra esplorata dalle radici;
- apparato radicale delle specie presenti;
- costipamento del terreno.

Sarà comunque più opportuno distribuire l'acqua in un numero limitato di volte in quantità mai inferiore a 50 mc/ha (corrispondenti ad un livello di precipitazioni di mm 5).

Nella programmazione degli interventi dovrà essere valutata la distribuzione della piovosità nella zona interessata, la capacità di infiltrazione e la specifica capacità di campo (quantità d'acqua contenuta nel terreno a disposizione della pianta) e l'eventualità di adozione di impianti fissi.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I. *Potature*

La potatura deve essere effettuata solo da personale specializzato con sufficienti competenze botaniche, fisiologiche ed ecologiche.

La potatura deve essere praticata durante il riposo vegetativo della pianta con la sola eccezione delle piante ornamentali da fiore che dovranno essere potate dopo la fioritura.

Potatura di formazione: si effettua solo in casi particolari, nella fase giovanile e solo su branche di diametro inferiore ai 10 cm; è applicabile, anche in relazione ai costi, solo in caso di carenza di spazio sufficiente per il buon sviluppo della pianta.

Potatura di contenimento: va limitata alle branche laterali di quella centrale che viene mantenuta. E sconsigliata la mutilazione drastica di grosse branche in quanto il successivo risveglio di gemme latenti e avventizie produce la formazione di densi agglomerati di rami epicamici con scarso apparato anatomico di connessione al tronco, perciò fragili e quindi pericolosi.

Potatura di mantenimento e riforma: lo scopo dell'intervento è la restituzione della forma naturale o l'adeguamento a manufatti prossimi o, infine, la modellazione di un insieme (viali ecc.); si provvede nel contempo all'asportazione delle parti deperenti o pericolose.

Le operazioni comprendono:

1. eliminazione dei rami di ostacolo;
2. eliminazione di rami interni sottili o sbilanciati o in sovrannumero;
3. eliminazione di monconi residui di precedenti potature mal eseguite;
4. cura delle ferite superficiali.

La potatura dei grossi rami dovrà essere sempre effettuata per gradi, procedendo dall'apice verso l'attaccatura secondo il metodo detto del «taglio di ritorno»; la sezione dei rami di sostituzione mantenuti in prossimità del taglio dovrà essere

simile a quella del ramo asportato; la superficie del taglio dovrà risultare liscia, aderente all'attaccatura dei rami secondari per evitare ristagni d'acqua.

Si dovrà aver cura di realizzare tagli di forma ovoidale allungata nel senso della circolazione linfatica e rispettosi del collare della corteccia del ramo.

Tutte le attrezzature utilizzate per la potatura dovranno essere disinfettate con prodotti antisettici prima e dopo l'intervento su ogni singola pianta (ad es. sali d'ammonio quaternari).

Tutti i prodotti e gli strumenti per la distribuzione dei cicatrizzanti dovranno essere preservati dal contatto con segature e residui delle operazioni di potatura.

Alla potatura dovrà sempre seguire un trattamento ai rami e ai tronchi con fungicidi.

Il rilevamento dalla presenza di malattie (cancro colorato o altro) dovrà sempre comportare l'immediata sospensione dei lavori di potatura.

Potatura di risanamento: si effettua per eliminare parti di pianta che presentano alterazioni di natura infettiva e che possono divenire possibili focolai di contagio.

Di norma prima di effettuare gli interventi occorre effettuare una diagnosi fitopatologica accurata e le conseguenti operazioni di cura da affidare a personale specializzato e dotato di attrezzature apposite.

2. Diradamenti

L'intervento è reso indispensabile:

- per soggetti malati in modo incurabile;
- quando la chioma di alberi in accrescimento si sovrappone per più di 1/3 alla chioma confinante.
- quando siano presenti esemplari sottoposti e non sia stato previsto un opportuno piano di assestamento;
- quando essenze vicine dimostrino fenomeni di concorrenza idrica e nutrizionale.

3. Abbattimenti

Al manifestarsi di una eventuale malattia e quando questa abbia già invaso 1/5 dell'altezza del tronco (dal colletto alla diramazione delle prime branche principali) è necessario procedere al tempestivo abbattimento delle piante anche se esse presentano ancora parti vitali; l'operazione va comunque effettuata prima che l'agente patogeno si diffonda alle piante sane attraverso l'apparato radicale (anastomosi radicale).

L'abbattimento della pianta malata dovrà avvenire durante periodi asciutti e/o freddi: dovrà preferibilmente effettuarsi durante l'inverno o eventualmente in periodo asciutto estivo.

Dovrà essere evitata (o comunque contenuta) la diffusione della segatura derivata dal taglio. Utilizzando teloni stesi sul terreno e aspiratori.

Dovrà essere sospeso il traffico limitrofo durante le operazioni di abbattimento.

Sulle parti recise e sulla segatura dovranno essere ripetutamente distribuite soluzioni con fungicidi appropriati.

Il materiale di risulta dovrà essere allontanato su mezzi chiusi, per evitarne la dispersione, e distrutto al più presto - se possibile - bruciandolo.

Le ceppaie degli alberi infetti tagliati dovranno essere asportate, il terreno sostituito con un volume idoneo di terreno da coltivo trattato con prodotti fungicidi.

Dopo l'asportazione di una pianta infetta dovrà essere esercitato un controllo mensile - per tutta la stagione estiva seguente - sulle piante limitrofe allo scopo di individuare precocemente l'inizio d'un nuovo focolaio.

TITOLO VI - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 85 - : Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

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

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

TITOLO VII - ESECUTIVITÀ' DEL REGOLAMENTO E SANZIONI

Art. 86 - : Esecutività del Regolamento.

Il presente Regolamento sarà esecutivo il giorno della pubblicazione nel BURAS del provvedimento di approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione definitiva del P.U.C. e da tale data si intendono abrogate tutte le disposizioni e i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.

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

Art.87 - : Sanzioni

Per le violazioni alle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento comunale si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

REGOLAMENTO UTILIZZO ROCCE E TERRE DA SCAVO

(Allegato al Regolamento Edilizio)

Il presente regolamento stabilisce le modalità per l'attuazione, per quanto di competenza dell'Amministrazione Comunale, delle disposizioni dettate dall'art. 186 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008 (più avanti indicati complessivamente Decreto legislativo, abbreviato DLgs.), sulle rocce da scavo, limitatamente ai commi 3 e 4 e dal D.L. 25/01/2012 n° 1, D. Lgs 205/2010 (che prenderanno comunque validità solo a seguito dell'emanazione dei relativi Regolamenti)

ART. 1

1. Alla luce del contenuto dell'art. 186 del D.Lgs. 152-2006, le condizioni obbligatorie e contestuali per cui è possibile la gestione di tale materiale al di fuori del regime dei rifiuti sono le seguenti:

- a) il riutilizzo delle terre e/o rocce deve avvenire all'interno di interventi e opere preventivamente individuati e definiti;
- b) deve essere certo l'integrale loro riutilizzo sin dalla fase della loro produzione;
- c) il loro riutilizzo integrale deve avvenire senza trattamenti o trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale;
- d) deve essere in ogni caso garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- e) terre e rocce da scavo non devono provenire da siti contaminati o sottoposti a interventi di bonifica (anche se il livello di inquinamento del sito di produzione fosse inferiore ai limiti del sito di destinazione);
- f) il materiale da riutilizzare deve essere compatibile con il sito di destinazione (litologia, granulometria, geomeccanica, etc..);
- g) deve essere dimostrata la certezza del riutilizzo;
- h) nei processi industriali, come sottoprodotto, in sostituzione dei materiali di cava deve avvenire nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 183 comma 1 lett. p) del D.Lgs. 152-2006;

2. Il soggetto preposto allo svincolo dal regime dei rifiuti non è più l'ente che rilascia l'autorizzazione all'intervento di destinazione, ma quello competente ad autorizzare lo scavo da cui si originano le terre e rocce.

3. Il riutilizzo delle terre e/o rocce può avvenire nel medesimo intervento di produzione ma anche in interventi diversi ed il processo di produzione purché oggetto di processi di trasformazione urbanistico edilizia conformi allo strumento urbanistico generale vigente e autorizzabili.

4. Il riutilizzo non deve necessariamente essere contemporaneo, ma preventivamente individuato, nelle more dei procedimenti.

5. Nel caso di utilizzo non contestuale alla produzione il deposito:

- in sito differente non può protrarsi per più di un anno;

– nello stesso sito di quello di produzione non può protrarsi oltre tre anni, comunque nell'arco di validità del titolo edilizio concernente la trasformazione urbanistica autorizzata.

6. La suscettibilità del sito diverso da quello di produzione ad accogliere il materiale è sancito da istanza di trasformazione urbanistico-edilizia, formale e completa ai sensi di legge.

ART. 2

CONTROLLO DEI REQUISITI - ZONIZZAZIONE DEI SITI DI PRODUZIONE E UTILIZZO

1. Ai fini dello svincolo delle terre e rocce da scavo dal regime dei rifiuti, la sussistenza dei requisiti elencati al precedente articolo deve avvenire nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei progetti

da cui si originano tali materiali, siano essi d'iniziativa pubblica che privata e a qualunque titolo abilitativo all'esecuzione siano soggetti. Nella stessa sede essi sono verificati dalle amministrazioni

competenti.

2. Il sito di produzione/utilizzo deve essere oggetto di descrizione sintetica dell'utilizzo effettivo pregresso.

ART. 3 - MATERIALI DESTINATI AL RIUTILIZZO

1. I materiali destinati al riutilizzo, oltre a essere privi di qualsiasi contaminazione, devono presentare caratteristiche chimico- fisiche, geotecniche e meccaniche tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e la qualità delle matrici ambientali interessate.

2. Per garantire la rintracciabilità del materiale dovrà essere compilato per ogni trasporto una dichiarazione con le modalità di seguito riassunte:

- Come i materiali di scavo sono prodotti e gestiti presso il sito di produzione;
- In quale area la terra e roccia sarà tenuta in stoccaggio in attesa di riutilizzo;
- Come i materiali di scavo saranno prodotti e gestiti presso il sito di utilizzo.

3. Le terre e rocce di scavo dovranno essere conferite al sito di utilizzo senza subire trasformazioni/lavorazioni preliminari. Inoltre deve essere dichiarato che le aree da cui il materiale proviene non sono mai state interessate da attività o eventi di potenziale contaminazione. Per ogni riutilizzo dovranno essere comunque valutate in forma semplificata le concentrazioni dei principali metalli pesanti con apposita certificazione chimica rilasciata da laboratorio autorizzato. Ai fini della procedura potranno essere utilizzate le specifiche già normalmente utilizzate in procedura semplificata nelle diverse aree contermini a quelle industriali.

4. Nel sito di ricevimento dei terreni dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare spargimento di polveri.

ART. 4 - AUTORIZZAZIONE E CAUZIONI

1. Per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle terre e/o rocce da scavo ai sensi del presente regolamento, l'interessato deve presentare al Comune anche in sede di presentazione di ulteriori elaborati progettuali un'ulteriore istanza in carta legale su stampato appositamente predisposto.

2. L'istanza dovrà contenere tutte le informazioni concernenti i requisiti e i parametri descritti nei precedenti articoli, con l'aggiunta dei sottoelencati dati:

- Il riferimento al titolo autorizzativo della trasformazione urbanistico-edilizia;
- Ogni generalità anagrafica del richiedente, sia esso soggetto pubblico o privato;
- Coordinate toponomastiche e catastali relativi ai siti di produzione e utilizzo;

3. Alla domanda deve essere allegata obbligatoriamente la seguente documentazione:

- relazione tecnica descrittiva;
- autocertificazione per siti non potenzialmente contaminati con certificazione di laboratorio dove è previsto un volume di scavo inferiore a 2.000 m³;
- qualificazione del materiale oggetto di scavo con riferimento alle linee guida dell'ISPRA per siti dove è previsto un volume di scavo superiore a 2.000 m³;
- estratto corografico dell'area dei siti interessati;
- estratto catastale dei siti interessati;
- in caso di proprietà diverse dei siti, dichiarazione di disponibilità e accettazione delle terre da parte degli interessati;
- relazione geologica e geotecnica delle aree interessate dal riutilizzo;
- garanzia finanziaria come dettagliato al successivo comma.

4. A garanzia del perfetto adempimento degli obblighi nascenti dai contenuti dell'istanza deve essere prestata garanzia finanziaria (polizza fidejussoria o fideiussione bancaria) a favore del Comune per la somma pari al costo di trasferimento (scavo trasporto e scarico) riferito alle voci desumibili dall'ultimo prezzario Regionale. L'importo minimo garantito non potrà essere in ogni caso inferiore a 10.000,00 Euro. La garanzia deve prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune. La garanzia finanziaria, salvo che non emergano incongruenze nella conduzione dei lavori e/o nella sistemazione definitiva dei siti, sarà restituita dopo la presentazione della fine dei lavori oggetto dell'istanza.

5. Il Servizio competente alla Gestione Autorizzazioni Ambientali verifica la conformità dell'istanza alle norme e ai regolamenti entro 15 giorni dalla richiesta; entro lo stesso termine procedono alla richiesta di eventuali integrazioni. Nei 60 giorni successivi a tale termine deve avvenire il rilascio dell'autorizzazione o il motivato diniego.

6. E' fatta salva la possibilità che sia richiesta ulteriore integrazione documentale da parte degli Enti esterni e diversi dal Comune di Capoterra. La richiesta potrà essere fatta una sola univoca volta e non sarà né ripetibile né frazionabile.

ART. 5 - PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO

1. Le richieste di cui all'articolo precedente devono essere istruite e definite in funzione di:

- garantire la salvaguardia dell'ambiente;
- garantire la salute pubblica e la sicurezza sui luoghi di lavoro;
- evitare trasformazioni fisiche del territorio non autorizzate;

2. Il Responsabile del procedimento, individuato nel Responsabile del servizio competente alla Gestione Autorizzazioni Ambientali salvo diversa nomina, esaminando le domande pervenute in ordine progressivo al numero di protocollo, accerta la conformità della documentazione tecnica prodotta e acquisisce se necessario entro il termine indicato al quinto comma dell'articolo precedente:

- a) il parere del Comando Polizia Municipale ai fini della sostenibilità del transito dei mezzi occorrenti secondo il percorso scelto dall'interessato proponente, ovvero di quello più opportuno emerso in sede d'istruttoria;
- b) eventualmente, il parere ARPAS per le verifiche sulle dichiarazioni e certificazioni prodotte nell'istanza;
- c) eventualmente, ogni altro parere ritenuto utile ai fini istruttori;

3. Decorsi i termini assegnati per l'emissione dei pareri, non superiori a 30 giorni a decorrere dalla data di ricevimento della richiesta degli stessi, si prescinde dagli stessi.

4. Il Responsabile del procedimento può:

- proporre eventuali modifiche ritenute necessarie per rendere l'operazione di scavo, trasporto, stoccaggio e utilizzo, meno invasiva e più ecocompatibile;
- convocare direttamente il richiedente e/o la ditta installatrice, nell'eventuale necessità di chiarimenti;
- chiedere l'eventuale campionatura del materiale impiegato;
- convocare apposita conferenza di servizi qualora si renda necessario per il rispetto dei tempi e per i contenuti della domanda;
- esprimere parere ampiamente motivato, specialmente in caso di rigetto della domanda formulando proposta al Responsabile del Servizio per la definizione del procedimento.

5. Ogni comunicazione inerente il procedimento è effettuata ai sensi, nei modi e per gli effetti previsti dalla legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 6 - ACCERTAMENTO DELLE VIOLAZIONI - SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Per l'accertamento delle violazioni al presente regolamento e alle norme vigenti in materia (su tutti il D.Lgs. 152-2006 e sue successive modificazioni ed integrazioni), il Servizio competente alla Gestione Autorizzazioni Ambientali del Comune di Capoterra potrà agire direttamente o avvalersi di ogni organo istituzionalmente competente in materia.

2. All'accertamento di violazioni di cui sopra seguirà determinazione –ordinanza ai sensi del terzo comma dell'art. 192 del D.Lgs. 152-2006;
3. Fermo restando ogni altra sanzione prevista dalle norme vigenti in materia e l'attivazione della garanzia finanziaria prestata, per le inadempienze e il mancato rispetto delle norme contenute nel presente regolamento ovvero dei contenuti dell'istanza prodotta, viene fissata la sanzione accessoria pari a quelle indicata nell'art. 255 del D.Lgs. 152-2006