NORME URBANISTICHE

ART. 1 - CONTENUTO DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto ai sensi della L.R. 45/89 e successive modificazioni definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbanistico del Comune di Bosa fissa le norme di attuazione degli interventi e propone l'articolazione delle fasi operative.
Il presente P.U.C. per le parti che si riferiscono all'adeguamento alle norme e alle previsioni del P.T.P. n.5 riveste carattere di piano urbanistico territoriale con valenza paesistica.

ART.2 - ELEMENTI COSTITUTI'' E COMPETENZE DEL PIANO

Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1) Relazione, con annessa relazione integrative di cui all'art.38 delle norme di attuazione del P.T.P. n.5
2) Norme tecniche di attuazione
3) Planimetrie nelle scale:
   1:10.000 per il territorio comunale di Bosa
   1:2.000 per l'area urbana di Bosa ed il centro storico
   1:4.000 per le aree turistiche
4) Studio di compatibilità paesistico ambientale all'intero territorio comprendente:

4.1. Tavole 1:25.000 fisico descrittive del territorio comunale, di analisi e sistemi di compatibilità

4.2. Relazione

ART.3 – OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.U.C. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

1) Vincoli territoriali e urbani:
2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
3) Piani particolareggiati e piani di risanamento urbanistico;
4) Piani di consorzio volontario e lottizzazioni convenzionate;
5) Concessioni edilizie ordinate
6) Accordo di programma (Art. 28 L.R. 45/89).

Il P.U.C. si attua:

A) nel rispetto della legge urbanistica generale N. 1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi N. 765 del 6/8/67 e N. 1187 del 19/11/68, applicate dal decreto interministeriale N. 1404 del 1/4/68 e dal decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N.2266/4 del 20/12/83 nonché della legge N.10 del 28/77; della legge 28/2/85 N.47 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizio, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonché della L.R. N.23 del 11/10/85 e successive modificazioni della L.R. 45 del 22/12/89 e successive modificazioni, della Circolare esplicativa 25/10/90 n.6/U, della L.R. n.20 dell'1/7/91, delle Disposizioni di omogeneizzazione e di coordinamento dei piani territoriali paesistici emanate dal Presidente delta G.R. ed approvate dal C.R. in data 13/5/93 nonché delle Norme di

Attuazione del P.T.P. n'5 della Costa Nord Occidentale della Sardegna D.P.G.R. n.270 del 6/8/93 e delle Direttive per le zone agricole DPGR 3/8/94 n.228.

Nell'ambito del P.U.C. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, ambiente e beni culturali, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinate ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

ART.4 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A centro storico e B completamento inclusi nel P.U.C., devono cedere al Comune le aree per la viabilità e l'urbanizzazione primaria secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di attuazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Quando si constatino fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotto reti tecnologiche etc.) è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Devono inoltre cedere le aree per gli standards urbanistici di cui al D.A. EE. LL. F.U. n.2266/U del 20/12/83 in base alle quote di pertinenza e secondo le individuazioni contenute nella cartografia di Piano e nelle norme di zona a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

La cessione di tale area dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione preordinata al rilascio delta Concessione Edilizia, nella quale dovrà essere convenuto lo scomputo del costo di acquisizione delle aree cedute, determinate sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari di immobili che si trovassero nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione di cui sopra, perché non di loro proprietà, devono corrispondere al Comune gli oneri previsti dalla L. 10 del 28/l/77.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario, per l'attuazione del P.U.C. è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

ART.5 - COMPARATI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI

Nell'ambito del P.U.C. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di approvazione dei piani particolareggiati di attuazione ai sensi dell'art.27 della L.R. 45/89.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio.

Il consorzio, costituito nei termini di legge, (vedi art.23 della legge 18/8/42 N. 1150) predispone il piano quadro degli interventi e presenta un'unica istanza le cui conclusioni nel

rispetto del PUC devono essere regolamentate da apposita convenzione da approvarsi secondo le procedure previste della legislazione vigente in materia.
Il piano di consorzio volontario deve:

A) tener conto delle scelte di localizzazione e di inserimento paesistico ambientale consigliate nel P.U.C.
B) indicare l'azzonamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona,
C) definire la viabilità principale dell'area di intervento da raccordare con quella territoriale;
D) definire i tracciati dei collettori principali idrico e fognario indicando rispettivamente le opere di presa e quelle di depurazione;
E) rappresentare su planimetria catastale le diverse proprietà comprese nel piano stesso e l'adesione delle stesse;
F) descrivere le fasi tecniche di attuazione del piano stesso e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione;
G) allegare lo schema di convenzione con le diverse attribuzioni ai sensi della legge N.765/1967.
H) Contenere se previsto dalle Norme del P.U.C. lo studio di compatibilità paesistico ambientale di cui alla Circolare EE.LL.F.U. 11/3/96 n.1.

ART.6 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

A) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanista dell'area di intervento, purché definita nell'ambito di un piano di consorzio volontario già convenzionato.
Ove non fosse richiesto il piano di consorzio la lottizzazione deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto prescritto dalle norme di zona; la lottizzazione può tuttavia essere consentita anche in casi in cui la superficie di intervento non raggiunga il minimo previsto dalle norme di zona quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le nonne riguardo agli indici di edificabilità territoriale.
Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilita, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme o dalla cartografia di piano. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. (art.3 L.R. 20 dell'1/7/91).
B) prevedere le opere di urbanizzazione primaria interne alle aree oggetto di intervento nonché gli eventuali allacci alla rete principale a qualunque distanza si trovino e la loro realizzazione ai sensi della legge 10/77, nonché la cessione delle aree e le quote di legge per le opere di urbanizzazione secondaria;
C) inquadrarsi nelle previsioni del P.U.C., anche dal punto di vista della compatibilità e dell'insediamento paesistico dei manufatti, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
D) essere approvati, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalia Regione ai sensi dell'art.5

della L. R. 45/89 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17/8/42 n. 1150, 18/4/62 n. 167 e 22/10/71 n.865 e successive modifiche ed integrazioni. (art. 21 Legge Regionale 45/89);

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- relazione illustrative - calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- planimetria:
- studio urbanistico
- piano quotato ante e post sistemazione
- piano catastale;
- norme di attuazione integrative a quelle del P.R. G.;
- tipologie edilizie;
- progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e preventive di spesa;
- schema di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del comitato di controllo degli enti locali.

ART.7 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI

1) Ambito d'intervento

E' un "territorio" nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente, definito parametncamente e funzionalmente.

2) Superficie territoriale

E' la superficie totale di un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le superfici stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, da cedere compresi i nodi e gli svincoli;
- le superfici di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.
- Non comprende, invece:
- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il PUC - di pertinenza degli edifici.

3) Superficie fondiaria

la porzione di superficie territoriale avente un azzonamento omogeneo, riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale, le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal PUC, e le aree per l'urbanizzazione primaria,

La superficie fondiaria può comprendere invece le aree stradali private, le aree verdi attrezzate di uso private (verde privato) e le aree di parcheggio di uso privato all'interno del lotto fondiario.

4) <u>Superficie di urbanizzazione</u>

Sup. Primaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

a) strade pedonali e veicolari pubbliche e/o private;
b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico e/o privato, anche se di uso pubblico;
c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas e del metano) e del telefono;
d) rete di illuminazione;

Sup. - Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

a) asilo nido;
b) scuola materna;
c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
d) attrezzature generali (centro civico- attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
f) aree per gli impianti tecnologici;
g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per I relativi servizi comuni.

5) <u>Superficie (minima) d'intervento</u>

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventive d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie (minima) d'intervento é indicata graficamente dal PUC, definita paranietricamente dalle presenti norme o individuata da una porzione funzionale.

Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A anche per gli interventi di recupero.

6) <u>Area edificabile</u>

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio (diretto o subordinate ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di nonna la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con superficie catastale supera il 5%.

L'area edificabile può contenere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unita di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generate;

b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.
Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerate, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.
Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono essere computate aree confinanti o comunque ricadenti nello stesso isolato del medesimo o di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della A.C., alla quale essa va notificata in copia.
La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente o comunque ricadente nello stesso isolato, ancorché "satura", purché l'If che viene a realizzarvi non superi del 30% quello consentito dal P.U.C.
Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quanto gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.
Esclusivamente per le zone agricole E2 ed E3 è consentita la cessione di edificabilità da un'area non satura anche a favore di aree non confinanti dello stesso proprietario a condizione che l'indice fondiario per residenze che viene a realizzarsi sul fondo di intervento non superi lo 0,50 mc/mq e che la cessione di edificabilità venga a gravare sul fondo cedente mediante trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, detto trasferimento può avvenire esclusivamente all'interno di ognuno dei due comparti omogenei individui.

7) <u>Lotto minimo e Lotto massimo</u>
Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.
Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano attuativo; oppure è definito parametricamente dalle presenti norme.

8) <u>Superficie coperta</u>
Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parli fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.
Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso per le sporgenze sino a m. 1,20- parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrate purché interamente coperte piscine e vasche all'aperto- aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva, pergolati passanti.
Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

9) <u>Rapporto di copertura</u>
E' la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

10) <u>Indice volumetrico</u>

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile- a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerate, espressa in mq.

Esso può essere:

- fondiario - If - definisce il volume edilizio costruibile sull'unita di superficie fondiaria;
- territoriale - If - definisce il volume edilizio pertinente all'unita di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

11) <u>Altezza degli edifici</u>

L'altezza dei fabbricati viene valutata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura più alto in caso di solaio piano; nel caso di tetto o curvo con pendenza minore o uguale al 35% e solo nel caso di doppio solaio (inclinato e orizzontale), è consentito valutare l'altezza partendo dall'intradosso dal solaio piano se la distanza fra estradosso di quest'ultimo e intradosso del solaio inclinato risulti minore o uguale a cm.30.

Tale criterio vale anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati.

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

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

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

L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C. o dai Piani Particolareggiati.

L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 20; l'altezza minima, in ogni caso, non può essere inferiore a m.3,20 (interpiano di m.2,70 netto).

12) <u>Attrezzature e servizi</u>

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie esclusa la viabilità pubblica dall'intervento urbanistico.

13) <u>Destinazioni d'uso</u>

Per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.

In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

14) <u>Numero dei piani</u>

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso 1'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, se abitabile.

15) <u>Distacco fra gli edifici</u>

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili, e solamente per m. 1,20 qualora di misura superiore.

I distacchi vanno da zona a zona ma è fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

16) <u>Distacco dal confine di lotto</u>

E’ la distanza fra la proiezione dal fabbricato, misurata come al precedente punto linea di confine del lotto.
E’ variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

17) <u>Accessori</u>

Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale per impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento autoclavi e serbatoio, ricovero legna etc.).
La cubatura degli accessori è conteggiata al fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

18) <u>Lunghezza massima dei prospetti</u>

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

19) <u>Cortili chiusi</u>

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:

a) ampio cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura stabilita dal D.A.E.L.F.U. N.2266/U del 20/13/83.
b) patio. Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.8 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 7.
c) cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra è uguale a m.8 e la cui superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;
d) chiostrina. Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m.2; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

20) <u>Indice di piantumazione</u>

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

21) <u>Larghezza stradale</u>

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

22) <u>Punti fissi</u>

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltreché gli edifici, le recinzioni ed il confine con proprietà comunali.

23) <u>Allineamento</u>

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada é sul filo stradale oppure parallelo ad esso.
Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dell'edificante.

24) <u>Arretramento</u>

E’ la distanza minima che 1'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.
La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non ridurre il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiario consentiti.

25) Computi dei Volumi

I volumi edificabili sono computabili per le singole zone secondo il disposto dell'art.4 e 5 del D.A.EE.LL.F.U. N.2266/IJ del 20/12/1983.
E' consentito detrarre dal computo i volumi tecnici non abitabili e il piano pilotis, per un'altezza pari a m.2,50, purché adibito a parcheggio o a spazio pedonale nonché quelli relativi al vespaio di sopraelevazione che si rende necessario per ragioni di salubrità e a conduzione che lo stesso non risulti di altezza superiore a cm.50.
E' consentito inoltre detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

26) Centro Abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

27) Carreggiata

Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

28) Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o delta cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

29) Cunetta

Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.

30) Fascia di pertinenza

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

31) Fascia di rispetto

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

32) Fascia di sosta laterale

Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinue e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.

33) Marciapiede

Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

34) Parchi Territoriali di uso Pubblico

Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di intervento da parte della Pubblica

Amministrazione e/o dei proprietari privati cittadini, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco.
All'interno delle zone di parco, il PUC perimetra gli ambiti territoriali, descritti e normati ai successive punti, nei quali, in relazione alla loro collocazione o alla preesistenza di assetti edilizi e infrastrutturali, è consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di ciascun parco.
Le opere e le destinazioni d'uso ivi ammissibili risultano dalla descrizione degli specifici interventi unitari.
Qualora nell'ambito dell'intervento unitario ricadono anche edifici ed aree di proprietà privata, è facoltà della P.A. consentire la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata finalizzati al conseguimento degli obiettivi generali.
In tal caso una Convenzione stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'intervento unitario, comprese quelle pubbliche, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantire l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi.
Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco, anche se esterni agli ambiti degli interventi unitari, ma a questi funzionalmente collegabili.
In assenza di Piani Attuativi, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione sugli edifici esistenti e di conservazione delle risorse naturali e archeologiche. Non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e degli assetti colturali esistenti.

35) <u>Parchi urbani di uso pubblico</u>

Le zone di parco pubblico urbano, sono costituite da ambiti all'interno o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.
L'assetto, gli usi e gli interventi ammessi all'interno di ciascuno di esse sono prescritti dalla relativa norma. L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia della nuova edilizia eventualmente ammessa dal presente Piano e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti. il piano attuativo preciserà inoltre gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco.

36) <u>Ritrovamenti archeologici</u>

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed a] Sindaco.
In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

37) Impianti per la distribuzione di carburanti

Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio" "stazione di rifornimento" o "chiosco".

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per d lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima: Rc 40%
- altezza massima della pensilina: ml.6,00
- altezza massima degli altri manufatti: rni.3,50

L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati. Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservata esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

38) <u>Percorsi pedonali e piste ciclabili</u>

Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

Il sistema di relazione costituito dalla aree pedonali deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi. Il sistema delle aree verdi funziona in parallelo, in contiguità e in continuità con il sistema delle aree pedonali.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui alla Legge n. 1 3/89.

Alcuni percorsi pedonali sono indicati nelle tavole di progetto. Le planimetrie in scala 1:4000 indicano ipotesi di tracciati dei percorsi pedonali e la localizzazione delle aree di sosta e delle piazze/piazzole/aree pavimentate.

Dove non siano già indicati, gli interventi devono essere individuate da apposito piano di settore con i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su sea del terreno già individuabili;
- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, aree verdi, ecc. -,
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, granito, trachite etc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.

E' possibile prevedere tratti di strade pedonali e ciclabili con fondo anche mecanizzabile da utilizzare solo in casi di necessità per arrivare direttamente alle varie attrezzature del parco: per ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione, ecc.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscono meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

39) <u>Elementi di arredo</u>

Con provvedimenti separati il Comune predisporrà i manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e nella nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali cataloghi determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale della qualità urbana.

In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- in ogni intervento su edifici esistenti occorrerà documentare, anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e tipologia, conservare, se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc-,
- in ogni intervento di nuova edificazione occorrerà applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, capitelloni, portali, insegne, targhe, edicole, nicchie, opere in ferro, ecc., applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.
- richiedere che i progetti degli interventi unitari, sia attuabili per intervento dirrr6iio sia sottoposti a strumento attuativo, contengano il progetto dell'arredo vegetazionale. Gli elaborate del PUC suggeriscono alcune disposizioni della vegetazione, a filari e a masse.

40) <u>Destinazioni d'uso</u>

* Abitazioni. Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie ....), gli spazi condominiali di servizio (scale androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali ...) e le autorimesse private.
* Attività commerciali al dettaglio. Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.
* Attività commerciali complentari. Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. t ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia non superiore ai 100 mq di Su, solo per interventi superiori ai 1.000 mq di Su al netto di tale alloggio.
* Pubblici esercizi. comprendono ristoranti, bar, trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago, Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.
* Attività commerciali all'ingrosso. Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. t ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare o per il personale di custodia a condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq.200.

* Servizi per il turismo, l'artigianato, l'agricoltura, la ricerca, il terziario specializzato. I servizi comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione turistica dell'artigianato etc., il marketing, il leasing, il factoring, uffici per 1'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare o per il personale di custodia a condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq.200.
* Piccoli uffici e studi professionali. Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.
* Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero. Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).
* Abitazioni collettive collegi, convitti, conventi. Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.
* Centri commerciali integrate. II Centro Commerciale integrate comprende qualsiasi tipo di attività Commerciale, nei settori alimentari ed extra alimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso é costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.
* Fiere e mostre. Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq di Su per il personale di custodia.
* Artigianato di servizio. Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici. t ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per ogni azienda artigiana, non solo nelle zone residenziali, ma anche nelle Zone urbanistiche "D" deputate specificatamente a tali insediamenti, nel solo caso di interventi superiore ai 200 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

* Artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesi residenziali. Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori, e gli spazi tecnici. t ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare o per il personale di custodia a condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq.200.
* Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani. Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. è ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente. è ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare o per il personale di custodia a condizione che complessivamente la superficie utile residenziale non risulti superiore a mq.200.
* Attrezzature socio-sanitarie di scala urbana. Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. t ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.
* Locali per lo spettacolo. I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. t ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 100 mq. di Su per il personale di custodia nel solo caso di interventi superiori ai 1500 mq. di Su, al netto di tale alloggio.
* Attrezzature culturali. Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.
* Porti turistici. Comprendono attrezzature ed impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alaggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto, nonché le infrastrutture necessarie al soddisfacimento delle esigenze degli utenti
* Approdi turistici. Comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, sprovvisti parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui alla lettera precedente;
* Punti di ormeggio sulle foci di fossi, canali o fiumi senza ricorrere ad escavo di darsene né alla realizzazione di opere foranee di protezione, ma semplicemente con risagomatura e sistemazione delle sponde senza recare pregiudizio alla balneazione ed al regime idraulico dei corsi d'acqua.

ART.8 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle nonne del PUC e su quelle del regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge N. 1357 del 21/12/1955.
La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità soltanto quando si tratti di edifici pubblici dei quali rimarrà immutata la funzione.
In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.
Per gli interventi di interesse pubblico destinati ad attività ricettive, anche riguardanti edifici esistenti o per i quali sia già stata approvata la realizzazione di tali tipologie di interventi, la deroga di cui alla L.6.8/1967 n.765 è concessa per incrementi volumetrici non superiori al 20% della volumetria originaria e a condizione che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari venga trascritto il vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ai 20 anni e che le aziende richiedenti rispondano ai criteri di classificazione di cui alla L.R.22/84 con categoria minima di tre stelle. In caso di modifica della destinazione d'uso prima della scadenza del predetto termine, alla Amministrazione Comunale dovrà essere ceduta gratuitamente una volumetria pari alla eccedenza realizzata con l'applicazione della deroga o, in alternativa, nel caso di soluzioni tecniche inammissibili, dovrà essere versata una somma pari alla stima del valore di detta volumetria.

ART.9 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE B E C

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:
- studi professionali attività commerciali a] dettaglio e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti,
- autorimesse pubbliche e private;

Sono inoltre previste attrezzature culturali, verde pubblico, verde privato, palestre, abitazioni collettive, convitti, conventi.
Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare una equilibrate distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero, lo spettacolo, cinema, teatri, supermercati, case di cura, edifici collettivi (pensionati, ostelli, residence etc.), in aggiunta a quelli esistenti, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti. (vedi legge 11/6/71 N.426).
In queste sottozone, ai sensi dell'art.32 comma 4 delle nonne di attuazione del P.T.P. n.5, trovano collocazione le volumetrie pari al 50% di quelle teoriche ottenute con il computo ordinario per le zone F.
La destinazione di tali volumetrie, come meglio specificato nelle norme di zona, devono essere preferibilmente destinate ad attività ricettive e connesse con il turismo (residenze anche stagionali).

ART.10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il PUC suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D.Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

1) Zona A -Centro Antico di particolare pregio ambientale.

E' la parte che riveste un carattere, storico, artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree adiacenti e circostanti che possono considerarsi parte, integrante della stessa. La zona è suddivisa in Al, A2, A3.

2) Zona B - Completamento residenziale.

E' la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente, edificato nel quale il processo di urbanizzazione ne rappresenta uno stato di fatto.

La zona è- suddivisa in B 1, B2, B3; nella cartografia del PUC all'interno della zona di completamento sono evidenziati i lotti edificati la cui volumetria è destinata ad attività ricettivo alberghiere.

3) Zona C - Espansione residenziale.

E' la parte del territorio per i nuovi insediamenti edificatori in qui le urbanizzazioni, sono ancora da avviare. La zona è suddivisa in C*, Cl, C2, C3, C4.1, C4.2 C5 e Ca.; in aggiunta nella cartografia è riportata la dicitura P.P., P.di Z.,"P.L.A." per indicare le zone di espansione che sono già dotate di piano attuativo approvato.

4) Zona D -Industriali, artigianali e commerciali.

E' la parte, del territorio destinata ad insediamenti esistenti e nuovi di natura industriali, artigianale e Commerciale, di conservazione, trasforrna2ione e commercializzazione dei prodotti.

La zona è suddivisa in D1, D2, D3, D4, D5.

Anche in questa sottozona la dicitura P.L.A. sta a significare la vigenza di un piano attuativo approvato.

5) Zona E - Agricola.

E' la parte del territorio destinato alla agricoltura, al1a pastorizia alla zootecnia, itticultura, alle attività di conservazione e d trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La zona è suddivisa in E1, E2, E3 ed E5.

6) Zona G -Servizi generali.

E' la parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generate, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, residence collettive, pensionali e simili.

In alcune sottozone sono inoltre previste attrezzature e strutture ricettive di supporto alle iniziative portuali e di sostegno alle attività di turismo nautico in ambito urbano, con la possibilità di realizzare una volumetria da destinare alla residenza strettamente correlate alla gestione di dette attrezzature nella misura stabilita nelle norme di zona.

La zona è suddivisa nelle sottozone G_1-G_2-G_3-G_4-G_5-G_6-G_P-G_I-C_M-G_Q.

7) Zona H -Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che hanno un carattere speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

La zona è suddivisa in H_1, $H_{1/A}$, $H_{1/B}$, H_2, H_3, H_4, H_5.
8) Zona S - Spazi Pubblici.
Le parti del territorio destinate a spazi pubblici di pertinenza della zona di completamento, riservate alle attività collettive, a verde pubblico e attrezzato a parcheggi. Si suddividono in S_1, S_2, S_3, S_4.
9) Zona F - Turistica, balneare e collinare.
Le parti del territorio destinate ad attività turistiche - ricettive si suddividono in F_1, F_{1*}, F_2 e F_3.
10) Zona P.R.U. - Piano di Risanamento Urbanistico.
La parte del territorio soggetto a piano attuativo L.47 del 28/2/85 e L.R.23 del 11/10/85.

ART. 11 - ZONA A - CENTRO ANTICO
All'interno di dette zone vale quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del P.P. approvato con D.A.EE.LL.F.U. n.1524/U del 21/12/89.
11.1. In generate il P.U.C. ribadisce che gli interventi devono avere come obiettivo prioritario il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree storiche della città di Bosa, dell'impianto e del tessuto insediativo, degli elementi urbanistici ed architettonici.
Le categorie di intervento ammesse, specificate nelle norme di attuazione del P.P. della zona A, riguardano in generate gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservative.
Negli interventi di risanamento conservative la densità fondiaria e la cubatura non debbono superare per tali opere quelle preesistenti,, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico - artistico, salvo disposizioni diverse del piano particolareggiato o del piano di recupero.
Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, e le ricostruzioni a seguito di demolizione quando siano ammesse dal piano particolareggiato, l'indice fondiario non pu6 superare quello medio della zona.
Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse dal P.P., l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici ove non sia tecnicamente opportune costruire nel confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale".
Tenendo conto dei fattori che caratterizzano l'habitat, all'interno della Zona A, sono consentite destinazioni d'uso per: residenze; uffici e studi professionali - attività culturali e ricreative sale di spettacolo e riunione; attività ricettive e di ristoro; commerciali al minuto ed artigianali, servizi pubblici e privati di interesse pubblico.
Per dette destinazioni d'uso, salvo disposizioni diverse del Piano Commerciale, non sono prescritti vincoli alla variazione di destinazioni d'uso.
11.2 In particolare le analisi condotte per il P.P. hanno consentito di disciplinare gli interventi in:

Sottozona Al prescrittiva: in cui è prevista:
- la conservazione integrale dei volumi e dei caratteri ambientali attraverso il mantenimento dell'ordito strutturale e degli elementi funzionali, (porte, e finestre, tetti, aggetti etc.) nonché dei materiali tradizionali (murature, rivestimenti, coperture etc.) cosi come indicato nelle schede di rilevamento nelle parti relative alle prescrizioni progettuali.
- Il divieto di sopraelevazione, di aggetto, di interrati, di corpi accessori nelle aree libere di pertinenza, di autorimesse.
- La demolizione di tutte le superfetazione non formalizzabili secondo quanto disposto dal P.P..

Inoltre non sono ammesse le demolizioni e le ricostruzioni dei volumi esistenti.
E possibile invece ricostruire quelle parti dell'unità edilizia che risultano diroccate o demolite e che costituiscono parte integrante della tipologia edilizia tradizionale cosi come analizzato nel P.P. vigente.
Quest'ultima indicazione deve essere dimostrata attraverso una documentazione esauriente (planimetria catastale, fotografie, elaborate progettuali, rilievo delle condizioni dello stato di fatto) dalla quale si evinca la situazione originaria.
Al fine di migliorare le condizioni abitative, sia igienico - sanitarie che funzionali, sono ammesse modificazioni interne sempre nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
In questo senso nei casi in cui non sia possibile l'areazione naturale degli ambienti abitabili è consentita l'apertura di vani finestra e/o la realizzazione di chiostrine di dimensioni proporzionate alle esigenze dell'unità abitativa.

Sottozona A2 fortemente raccomandata.
In tale sottozona sono ammesse, oltre agii interventi di cui all'articolo precedente, l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali di cui alle schede e alle tavole del piano particolareggiato, secondo i prospetti di progetto allegati al P.P. e gli indici urbanistici di comparto.
Tali parametri, indice di fabbricabilità, rapporto di copertura ed altezze, sono quelli massimi ammissibili per il relativo comparto e sono evidenziati nelle carte di piano particolareggiato.
Non sono ammesse le demolizioni e le ricostruzioni, se non di edifici diroccati o pericolanti: tale situazione di fatto dell'edificio (diroccato e/o pericolante) è evidenziata nelle schede di rilevamento del P.P. vigente e in ogni caso deve essere dimostrata con comprovanti elementi (sopralluoghi ufficio tecnico, attestati Vigili del Fuoco etc.).
Sono ammesse le nuove costruzioni nelle aree lasciate libere da edifici diroccati già da diverso tempo, e che quindi non ripropongono un edificio esistente e demolito, purché le soluzioni progettuali siano coerenti con le tipologie tradizionali indicate nel Piano Particolareggiato vigente.

Sottozona A3: Aree per le quali non valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti.
- Per tali aree l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno studio dell'intero comparto, di cui una possibile soluzione è evidenziata nel piano particolareggiato, da convenzionarsi con

l'Amministrazione, nel quale sia prevista una cessione di aree al Comune nella misura del 50%.

Valgono le seguenti prescrizioni:

a) L'indice fondiario massimo non potrà superare 1 3 mc/mq.
b) L'altezza max dei corpi di fabbrica è stabilita nella misura di 10,50 m.
c) Le costruzioni devono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiori a m.5.
d) E' prescritto il rispetto delle architetture esistenti al contorno in modo tale che i corpi di fabbrica in progetto si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.
e) Valgono le indicazioni progettuali di cui ai punti seguenti:

11.3. Raccomandazioni Progettuali.

Le seguenti proposte progettuali relative ad elementi ed organismi costruttivi sono dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente, soggetto al P.P. e al D.Ass. ed a quanto disposto all'art. 19 punto h della L.R.45/89, E.L.F.U. n.2266/U del 20/12/1983 Piano Particolareggiato e zona A, alle nuove funzioni residenziali, artigianali etc., in rapporto di coerenza architettonica, stimolando inoltre il ricupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro, del legno, che costituisce un obiettivo significative del programma per d ricupero del centro storico.

Si tratta di elementi costruttivi che richiedono maggiore rilievo nella rappresentazione progettuale sulla base dei seguenti riferimenti normativi.

1. Murature, zoccoli e mostre: si raccomanda l'uso della pietra o del laterizio intonacato. Eventuali zoccoli per un'altezza non superiore a 1 metro possono essere in pietra di cava a ricorsi orizzontali.
   Le mostre delle porte ed eventualmente finestre nonché mensole, sbalzi di qualunque genere, devono essere realizzati in pietra da taglio.
2. Tetti, parapetti in attico, gronde: si raccomandano a faide ricoperte di tegole (coppi) senza gronda; se spiovente sulla strada senza gronda; se a timpano sulla strada con gronda mascherata da una cornice, vedi raccomandazione n. 1, o da parapetto in attico da realizzarsi in muratura intonacata come la facciata dell'edificio.
   Eventuali abbaini e protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro.
   I pluviali di sezione tonda possono essere in lamiera zincata verniciata.
3. Porte e finestre: si raccomanda l'uso costante del legno tinteggiato, anche per le eventuali autorimesse nonché per le persiane di oscuramento.
4. Balconi: si raccomandano aggetti non superiori ai 0,40 metri protetti da ringhiera in ferro verniciato in nero.
5. Recinzioni: in muratura piena intonacata per un'altezza non superiore a 2,30 metri.
6. Colori: sono consentite colorazioni anche a forti tinte purché all'interno edificio.
7. Insegne, pubblicità con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.
8. Scuroni delle finestre: devono essere realizzati in legno del tipo "persiano" a stecche chiuse o aperte oppure con scuretti interni.

11.4. Negozi e botteghe artigiane

Nei casi in cui esistano o siano consentiti negozi e/o botteghe artigiane, gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i locali devono avere un accesso diretto dalla pubblica via;

- la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni deve tener conto dell'articolazione dell'impianto tipologico;
- i vani d'ingresso e le vetrine devono rispettare i partiti architettonici dei prospetti;
- gli elementi decorative esterni e di arredamento del vano di ingresso devono armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
- le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno devono essere realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri ambientali dell'area interessata.

Per le botteghe artigiane è in ogni caso richiesta la compatibilità con la residenza attraverso il N.O. dell'Ufficiale Sanitario e della Polizia Urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli.
Davanti ai negozi e alle botteghe artigiane si prescrive una apposita regolamentazione della sosta per le operazioni di carico e di scarico in ore e in giorni che non determinano pregiudizio per la circolazione nel C.ST., caratterizzato in prevalenza dalla destinazione residenziale.
11.5. In caso di variante al P.P. non occorrerà procedere ad una variante contestuale del P.U.C. se verranno rispettate le norme generali di cui al punto 11.1. e le quantità urbanistiche fondamentali (estensione delle cessioni pubbliche).
Le prescrizioni sopra stabilite costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio architettonico e urbanistico di immediata applicabilità assieme alle disposizioni di cui all'Art.11 delle N di A. I manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica, che il Comune predisporrà ai sensi dell'articolo medesimo, sostituiranno queste prime norme cautelative.

ART.12 - ZONA B - COMPLETAMENTO

Il PUC, sulla base dell'indagine sullo stato di fatto dell'edificato eseguita per isolato e per singolo lotto, evidenzia i caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente; a seguito di detta indagine si evidenzia come le aree classificate di "completamento residenziale" ai sensi del D.A.EE.LL. n.2266/U/83 art.3 sono tutte costituite da zone di ristrutturazione edilizia, caratterizzate da una struttura urbana ben definita e completamente urbanizzata, tanto da non necessitate di interventi più propriamente urbanistici di ulteriore dettaglio.
Le aree di completamento cosi individuate sono suddivise in 3 sottozone di intervento: B1 con if=-6,00 mc/mq con piano attuativo; B2 con if=-4,00 mc/mq e B3 con if=3,50 mc/mq. con concessione diretta. Gli interventi edificatori nei singoli lotti B1 in assenza di Piano attuativo non possono utilizzare, con concessione edilizia diretta un indice fondiario superiore a 4,00 mc/mq.
Si vuole cioè argomentare che le limitazioni all'edificazione previste dall'art.17, comma 6 L.6/8/67 n.765 possono non ritenersi applicabili in questi ambiti in cui il PUC prevede una completa e puntuale regolamentazione, che non deve pertanto rendere necessaria alcuna altra integrazione specifica mediante piano particolareggiato, se non per l'aumento della volumetria rispetto all'indice medio censito e stabilito come sopra dalle norme. (Consiglio di Stato Sez.V 29/9/71, n.795, 20/6/80 n.635).
Nella cartografia di Piano all'interno delle zone B sono altresì evidenziate le unità urbanistiche attualmente destinate ad attività ricettive alberghiere che vengono individuate nell'elenco

accluso alle presenti norme; su dette uniti è consentito intervenire con la deroga di cui al precedente art.8 per opere di completamento ed adeguamento funzionale.
Nel caso di regolamentazione con Piano Particolareggiato è consentito trasferire volumetrie da lotti con edificato ultimato e non saturi verso lotti con edificato in completamento, a condizione che la verifica di rispondenza agli indici fondiari massimi di cui sopra venga confermata sull'intera area di Piano Attuativo.
Sono fatte salve le aree già regolamentate da P.P. (piano particolareggiato del centro urbano, D.A. EE.LL.F.U. n. 1448/U del 21/11/79).

Sottozona BI, B2, B3.
1.1 - Sono ammesse le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le demolizioni.
Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono sorgere a filo stradale o in arretramento non inferiore ai mt.3 salvo diversa soluzione che il Comune intende imporre per omogeneizzazione con gli allineamenti esistenti.
In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante sui prospetti laterali fronteggianti le altre proprietà, mentre è concesso l'arretramento o l'ampliamento sui lati fronteggianti la viabilità sempre con i limiti di cui al capoverso precedente e, fermo restando che, lateralmente, i nuovi fili fissi della parte in sopraelevazione non potranno superare quelli di massimo ingombro nel fabbricato esistente.
La presente disposizione vale anche per le aree già regolamentate da P.P.
Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 mt.; in tutti i casi di soluzione in aderenza, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generate la posizione dell'edificio sul lotto.
Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta.
Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00.
Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.R.2266/U 1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore ai 24 mt. nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
E' altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile. il rapporto di copertura sul lotto non può superare il valore di 0,6 mq/mq.
1.2 L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare il valore di mt. 15,00 per le zone B1, mt. 12,00 per le zone B2, mt. 9,00 per le zone B3 e mt. 12,00 per le zone di completamento dove sono state individuate le attività ricettive alberghiere, calcolato come previsto all'art.7 n.11.

L'altezza minima non potrà essere inferiore a mt. 3,20, calcolata dal piano di sistemazione all'intradosso del primo solaio.
Le altezze delle nuove costruzioni non dovranno superare quella media degli edifici preesistenti nella zona ai sensi dell'art. 2 D.A. 2266/U/83.
1.3 - Ove esistano fondate perplessità in merito alla viabilità di accesso ai lotti e alle altre opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.31 della Legge Urbanistica, si impone l'obbligo delle urbanizzazioni.
1.4 Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1, 00 ogni 10 mc.
1.5 - In tutte le zone omogenee classificate B, ad esclusione di quelle all'interno dei P.P. approvati, al fine di completare alcuni lotti parzialmente edificati e di adeguare la volumetria e le altezze alle condizioni al contorno, è consentito il rilascio della concessione edilizia in assenza di studio attuativo, con indici fondiari superiori a 4 mc/mq per zone B1 e B2 e 3,50 mc/mq per le zone B3, sino ai valori massimi rispettivamente 5,00 mc/mq e 7,00 mc/mq per le zone B1 e B2, nel rispetto della normativa di zona, limitatamente ai lotti interclusi ed alle condizioni di seguito precisate:
- per lotto intercluso deve intendersi quella porzione di area parzialmente edificata di superficie minore uguale ai 1000 mq che sia completamente circondata da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea o destinata a viabilità e/o parcheggi senza alcuna soluzione di continuità con altre aree libere edificabili della stessa zona omogenea;
- comporti una soluzione urbanistica obbligata;
- non risulti edificabile a seguito di demolizione di fabbricati.
- l'intervento in ampliamento può avvenire solo in altezza, cioè mantenendo inalterata la superficie coperta esistente, che non deve superare i limiti di altezza delle situazioni al contorno, la quale situazione deve essere documentata planimetricamente e altimetricamente (profili lungo strada e fotografie);
- al rispetto e alla salvaguardia dei valori ambientali e all'uso dei materiali tradizionali della zona;
- alla cessione gratuita al Comune di superfici per standards in misura di 20 mq ogni 100 mc di volume eccedente quello calcolato con i valori massimi ammissibili senza piano attuativo (4 per le zone B 1).
La volumetria edificabile è computata avuto riguardo all'intero lotto classificato B, comprese le aree di eventuale cessione per l'aumento di volume rispetto agli indici ammissibili senza piano attuativo.
Le aree di cessione possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici.
Qualora l'Amministrazione ritenga che la cessione di aree, in conformità ai commi precedenti, comporti soluzioni non razionali, quali l'inutilizzabilità delle stesse aree o una soluzione tecnicamente inaccettabile detta cessione dovrà essere sostituita da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri di seguito stabiliti.
Detto corrispettivo monetario viene calcolato in base all'indennità di esproprio necessaria per l'acquisizione dell'area per servizi.
Il nuovo criterio di determinazione dell'indennità di esproprio per le aree fabbricabili viene attinto da quello previsto nella c.c. "Legge di Napoli" n.2892/1885 mediando fra loro l'importo riguardante la stima del valore venale del bene e l'importo raffigurante il reddito

dominicale rivalutato di cui agii artt.24 e seguenti del T.U. delle imposte sui redditi approvato con D.P.R. 917/86.
Poiché l'importo raffigurante il reddito dominicale risulta, data la modesta dimensione dell'area da cedere, trascurabile rispetto al valore venale si può ritenere, in prima considerazione, che la somma da versare a scomputo delle aree di cessione sia pari al 50% del valore venale del bene.
Poiché il prezzo di mercato dei terreni ubicati in zona B di completamento varia da un minimo di 150.000 L/mq. ad un massimo di 250.000 L./mq, il più probabile valore dell'indennità di esproprio e quindi delta somma che i privati devono versare a scomputo della cessione di aree per standards è pari a 100.000 L.mq.
Detto importo verrà rideterminato annualmente dall'Amministrazione comunale con deliberazione delta Giunta.
Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale nelle zone B, la cessione della dovuta superficie può essere estesa anche alle vicine zone S2, S3, ed S4 destinate rispettivamente a servizi pubblici, verde pubblico attrezzato e parcheggi senza che a queste aree venga imputata una potenzialità edificatoria da utilizzarsi nel lotto di pertinenza del richiedente la concessione, in quanto aree classificate S di servizio.
Le modalità di cessione sono regolate da apposita convenzione da stipulate con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dalla normativa generate (art.4 norme di attuazione - oneri a carico dei privati e convenzioni).
1.6 - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a mq. 1 00 di superficie lorda di pavimento previsto negli edifici deve corrispondere la quantità minima di mq.80 di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi varie.

ART.13 - ZONA C DI ESPANSIONE
Il P.U.C. individua le zone per 1'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria interne e di allaccio a qualsiasi distanza esse si trovino, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.
L'edificazione nell'ambito delle unita residenziali è condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che comprendono tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento delle sottozone rappresentato negli elaborate grafici e/o definito dalla norme tecniche di attuazione di ogni singola sottozona.
Le zone C*, C4, C5 e Ca sono destinate ad accogliere le quote di volumetria di cui al comma 4 dell'art.32 delle N. di A. del P.T.P. n.5.

1) - Sottozona C*: Espansione urbana.
Il P.P. o il P. di L. deve comprendere tutte le aree all'interno del perimetro individuate negli elaborati grafici di Piano.
Le aree per servizi pubblici individuati negli elaborati grafici all'interno del perimetro di minimo intervento di cui sopra, sono state già calcolate e sono pari a 25 mq/ab. (1)
Pertanto la superficie territoriale a cui fare riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto individuate per ogni sottozona e le aree per servizi calcolate sulla base di questa volumetria, sono quelle individuate in ogni singola sottozona; comunque la contabilizzazione esatta delle aree in cessione verri stabilita in sede di piano attuativo secondo il parametro di cui sopra.

Valgono le seguenti norme:
- l'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari a 1,0 mc/mq.
- Le tipologie edilizie sono libere nel rispetto degli standards urbanistici.
- L'altezza max non potrà superare gli 9.00 mt. e quella minima i 3.60 mt.
- I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno ripartiti ai sensi del I' comma dell'art.4 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83.
- Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,50 mq/mq.

Il P.U.C. per questi comparti C* ha già individuato la zonizzazione delle aree (per viabilità, servizi, residenze etc.) al fine di indirizzare gli interventi progettuali verso una soluzione integrata con il territorio circostante. Tale individuazione non ha carattere obbligatorio. (1)
Nella definizione del piano di lottizzazione e degli interventi in esso previsti dovrà essere assegnata una particolare attenzione alla previsione degli elementi architettonici, di arredo urbano e del verde atti a inserire paesisticamente i manufatti nel contesto di riferimento secondo quanto previsto all'art.23.

2) - Sottozona Cl espansione interne.
Il P.P. o il P.di L. deve comprendere interventi sulle superfici indicate in cartografia le quali possono essere convenzionate per stralci funzionali con superficie territoriale non inferiore a mq.5.000. L'indice territoriale è pari a 1,25 mc/mq; la superficie per servizi pubblici da cedere al Comune è pari a 20 mq/abitante teorico insediabile. Il lotto minimo è pari a mq.300.
Valgono le norme previste per le sottozone C* in riferimento alle tipologie edilizie, all'altezza massima e minima nonché alla ripartizione dei metri cubi realizzabili e alla superficie coperta.

3) - Sottozona C2 espansione esterna.
Il P.P. o il P.di L. deve comprendere interventi sulle superfici indicate in cartografia le quali possono essere convenzionate per stralci funzionali con superficie territoriale non inferiore a mq.5.000. L'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari a 1,0 mc/mq. La superficie per servizi pubblici da cedere al Comune è pari a 20 mq/abitante teorico insediabile. Il lotto minimo è pari a mq.300. Nella sottozona è fatto obbligo individuate nel Piano attuativo le aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica al fine di poter realizzare una volumetria aggiuntiva rispetto a quella privata pari a 0,25 mc/mq territoriale. Valgono le norme previste per le sottozone C* in riferimento alle tipologie edilizie, nonché alla ripartizione dei metri cubi realizzabili e alla superficie coperta.
L'altezza massima non potrà superare il valore massimo di 9.00 mt.

4)- Sottozona C3: espansione compromessa "Loc. Santu Lo".
11 P.P. o il P. di L. deve essere esteso all'ambito comprendente tutte le aree all'interno del perimetro individuato negli elaborate grafici di Piano che comunque potranno essere convenzionate per stralci di 3.000 mq.
L'indice territoriale pertanto deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto C3 esclusa la viabilità di circonvallazione che è di pertinenza del PUC. Tale zonizzazione è comunque indicativa e verrà definita in sede di piano attuativo. Le aree per servizi pubblici da cedere devono risultare nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

Nei caso in cui si verifichi l'impossibilità per i proponenti, di cedere in tutto o in parte le aree pubbliche di cui sopra, queste potranno essere sostituite da un corrispettivo monetario pari al valore delle aree da espropriare. Detto importo verrà stabilito nelle previsioni di spesa del piano di lottizzazione, calcolato in base alle disposizioni in materia di indennità espropriativa.
Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che i lottizzanti siano impossibilitati in tutto o in parte a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, in quanto dovrebbero accollarsi anche le parti non interessate dallo stralcio funzionale, per organicità costruttiva, la stessa Amministrazione può subentrare nell'attuazione delle opere di urbanizzazione.
In questo caso i proprietari saranno obbligati alla corresponsione degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, in base ai reali costi sopportati dall'Amministrazione per la loro realizzazione stabiliti nel piano finanziario della lottizzazione, in fase preventive, e a consuntivo sulla base del progetto costruttivo di realizzazione delle opere.
Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinata al pagamento di tali oneri. Le aree per standards quindi potranno essere reperite tramite cessione diretta da parte del privato o acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale con gli introiti del corrispettivo monetario di cui sopra (come per i PRU).
L'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari a 1,25 mc/mq.
Valgono le seguenti norme:
- le tipologie edilizie sono libere nel rispetto degli standards urbanistici;
- l'altezza max non potrà superare i 9,00 mt. quella minima i 3,60 mt.;
- Su i confini lungo le strade, le piazze e le aree di parcheggio pubblico, le nuove costruzioni possono sorgere a filo strada o su allineamenti che il Comune intende imporre;
- i distacchi sugli altri fronti non possono essere inferiori ai 5 mt.
- indice di copertura 65%-,

5) - Sottozona C4: espansione "Campu e Mare"
Il P.P. o il P. di L. deve comprendere tutte le aree all'interno del perimetro individuato negli elaborate grafici di Piano.
Le aree per servizi pubblici da cedere devono fare riferimento preferibilmente a quelle indicate nelle cartografie di Piano, e comunque saranno specificatamente definite in sede di piano di lottizzazione.
La sottozona individua tre ambiti di espansione a forte valenza turistico - residenziale localizzati a ridosso della frazione balneare di Bosa Marina; essa viene suddivisa in C4.1 - C4.2 – C4.3.
Si evidenzia inoltre che l'intero intervento sarà destinato ad edilizia residenziale privata e ricettivo - alberghiero con esclusione di qualsiasi tipo di intervento di carattere pubblico quali legge 167/62 e similari in quanto trattasi di aree a prevalente interesse turistico - residenziale.
C4.1.: è una zona a destinazione mista residenziale e ricettiva alberghiera con possibilità di localizzazione di strutture commerciali integrate; il P.P. o il P.di L. deve comprendere tutte le aree all'interno del perimetro individuate negli elaborati grafici di Piano mentre è consentito procedere al convenzionamento per stralci funzionali con superficie territoriale non inferiore a mq. 15.000 ma, comunque, con cessione di tutte le aree pubbliche individuate nello strumento attuativo all'atto della sua approvazione; le aree per servizi pubblici da cedere devono essere preferibilmente quelle indicate nelle cartografie di Piano cosi come le aree per viabilità e comunque, saranno specificatamente definite in sede di piano attuativo; la superficie cui fare

riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto come risulta individuate dal limite cartografico. I parametri planovolumetrici di intervento sono i seguenti:

Indice territoriale = 1,30 mc/mq
Superficie fondiaria ≤ 45%
Superficie in cessione ≥ 45%
Superficie per viabilità ≥ 10%
Volumetria residenziale ≤ 55%
Volumetria connessa alla residenza= 20%
Volumetria alberghiera ≥ 15%
Volumetria servizi pubblici = 10%
Indice di copertura residenziale = 50% (1)
Indice di copertura alberghiero = 40%
Altezza massima = 9,00 mt. per residente; 11,00 mt. per alberghi
In questa zona è consentito applicare la deroga di cui al precedente art. 8.

C4.2: è una zona a prevalente destinazione ricettivo - alberghiera caratterizzata dai seguenti parametri planovolumetrici:
Indice territoriale = 1,30 mc/mq
Superficie in cessione ≥ 20,00 mq/ab. calcolato ogni 100 mc.
Volumetria residenziale ≤ 15%
Volumetria connessa alla residenza 20%
Volumetria alberghiera ≥ 55%
Volumetria servizi pubblici = 10%
Indice di copertura e altezza massima come sottozona C4.1.
In questa zona è consentito applicare la deroga di cui al precedente art. 8.
Sarà consentito procedere al convenzionamento per stralci funzionali con superficie territoriale non inferiore a mq.10.000 ma comunque con cessione di tutte le aree pubbliche individuate nello strumento attuativo all'atto della sua approvazione.
$C_{4.3}$: è costituita da zona a destinazione mista residenziale e residenziale-turistica, con prevalenza per uso residenziale, caratterizzata da un edificato rado con tipologia prevalente a corpi di fabbrica isolati.
Gli interventi si attuano mediante piano di lottizzazione esteso all'intera zona come perimetrata in cartografia, mentre è consentito procedere al convenzionamento per stralci funzionali con superficie territoriale non inferiore a mq. 10.000, ma, comunque, con cessione di tutte le aree pubbliche individuate nello strumento attuativo all'atto della sua approvazione e con l'obbligo di procedere al rimboschimento delle superfici libere in cessione e alla assunzione della loro manutenzione per un periodo non inferiore a 10 anni. I parametri planovolumetrici di intervento sono i seguenti :
Indice territoriale = 1,00 mc/mq
Superficie in cessione standard 20,00 mq/abitante ogni 100 mc.
Superficie in cessione viabilità e sosta 8,00%
Volumetria residenziale 50,00%
Volumetria connessa residenza = 20,00%

Volumetria residenziale-turistica 20,00%
Volumetria servizi pubblici = 10,00%
Altezza massima = 6,50 mt.
Indice di copertura = 45,00%
In questa zona è consentito applicare la deroga di cui al precedente art. 8

6) - Sottozona C5 - Residenze e strutture ricettive nel verde.
In tale sottozona sono ammessi interventi residenziali e ricettivi di tipo estensivo.
Il piano di lottizzazione deve essere esteso a tutto il comparto individuate in cartografia e può attuarsi mediante il convenzionamento per stralci funzionali con superficie territoriale non inferiore a mq.10.000 e, comunque, con cessione di tutte le aree pubbliche individuate nello strumento attuativo all'atto delta sua approvazione. Gli interventi ricettivi sono sempre quelli alberghieri classificati e con qualifica non inferiore a tre stelle il cui volume non potrà essere inferiore al 40% di quello massimo ammissibile.
Le aree in cessione per servizi pubblici e viabilità non potranno essere inferiori al 40% della superficie di intervento e dovranno obbligatoriamente essere localizzate lungo la sponda del fiume Temo. L'indice territoriale è pari a 0,80 mc/mq; nella sottozona è fatto obbligo individuare nel Piano attuativo le aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica al fine di poter realizzare una volumetria aggiuntiva rispetto a quella privata pari a 0,15 mc/mq territoriale. L'altezza massima di mt.6.

7) - Sottozona Ca: Espansione alberghiera.
La zona è destinata ad accogliere iniziative turistiche ed attrezzature ricettive alberghiere e i servizi ad esse connesse ed interessa alcune zone urbane, situate in luoghi particolarmente idonei ad accogliere iniziative turistiche. Nella zona è altresì possibile localizzare abitazioni collettive così come identificate al precedente art.7 comma 39, con la sola esclusione degli edifici carcerari.
Per ognuna di esse è indispensabile redigere, ad ulteriore verifica di quello generale redatto nel PUC, uno studio di compatibilità paesistico - ambientale ed un piano attuativo, da convenzionare nei modi previsti per le lottizzazioni. In ogni caso devono essere rispettate le seguenti norme esecutive
- garantire la viabilità pubblica di accesso al lotto edificabile;
- non superare l'indice territoriale di 1.00 mc/mq;
- destinare alle aree di pertinenza (verde, verde attrezzato, parcheggi) non edificate almeno il 50% del lotto, di cui la metà ad uso pubblico; in ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere una cessione per servizi non inferiore a mq.20 per ogni 100 mc di volumetria;
- prevedere tipologie che si inseriscano in modo armonico nel territorio circostante senza pregiudizio per quanto concerne soprattutto le altezze che comunque non possono superare il valore massimo di 7,50 mt.
- garantire idonee aree per la sosta privata in misura non inferiore al 50% delta superficie lorda di calpestio degli interventi alberghieri.
L ambito minimo di intervento è stabilito in 1 Ha.
8) - Piano Particolareggiato Sa Molina Terridi (D.D. EE.LL. Finanze ed Urbanistica 1035/U del 18/7/1985).

In questo ambito ricadono le aree oggetto del vigente P.P. di Sa Molina Terridi in fase di avanzato completamento.
Gli interventi così come previsto dalla normative del P.P. sono attuabili con concessione edilizia diretta e piani di utilizzazione secondo i comparti di piano e le indicazioni di cui all'art.7/8 delle norme di attuazione del P.P.
L'indice territoriale max è di 0,9 mc/mq.
In detto piano sono previsti interventi per edilizia residenziale pubblica nella misura stabilita dalle Norme di Attuazione del P.P. e pari a 57.149 mc pari a circa il 23% del volume totale.
Poiché tale quantità è oramai esaurita è possibile incrementare tale quota di volumetria in aggiunta a quella totale prevista complessivamente attraverso l'utilizzo di un indice territoriale di 0, 1 mc/mq.
Per la realizzazione di questa volumetria si potrà superare l'indice fondiario medio di 2,3 mc/mq sino ad un massimo di 3 mc/mq.
Le aree per servizi pubblici per i nuovi abitanti insediabili sulla base dello standard di 100 mc/mq. sono già disponibili all'interno del P.P. che dispone attualmente di uno standards di 23,4 mq/ab.
Infatti la sua volumetria imputabile alle residence aumenterà a circa 27.000 mc per 270 abitanti che porterà tale standards a 20,50 mq/ab.
Rimangono valide tutte le altre norme previste nel P.P.

ART.14 - PROGRAMMI OPERATIVI

L'attuazione del P.U.C. nella zona C è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulate, e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il Comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione. (Art.13 della L. N.10 del 28.1.1977 art.39 L.R. 45/89) e ne darà comunicazione agli interessati con sollecito a predisporre il piano attuativo di iniziativa privata. Qualora i proprietari o gli aventi diritto, entro un anno dall'invio di detto sollecito, non provvedano alla presentazione del progetto di Piano di Lottizzazione, l'Amministrazione procederà alla redazione del Piano Particolareggiato ponendo a relativo onere finanziario a carico delle ditte inadempienti; detto piano particolareggiato, ove l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per razionalizzare il tessuto urbanistico cittadino, potrà prevedere riduzioni dell'indice di edificabilità territoriale fissato dal PUC.
Il convenzionamento degli strumenti attuativi approvati dovrà essere perfezionato entro sei mesi dalla data del decreto di approvazione e, per i piani approvati precedentemente alla entrata in vigore del presente strumento urbanistico, entro sei mesi dalla data di approvazione definitiva del PUC.
Valgono per il resto le norme dell'art.6 relative alle lottizzazioni.
All'interno degli stralci funzionali dovranno essere verificate le percentuali di ripartizione fra volumetrie a differente destinazione.

ART. 15 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

La zona è destinata ad accogliere industrie di piccola entità imprese artigianali ed attività di deposito e commerciali in contatto funzionale con la città di Bosa e la Planargia.
Al fine di coordinare le diverse iniziative, si prescrive il piano particolareggiato, ovvero il piano per insediamenti produttivi ai sensi dell'art.27 della L.865/1971, ovvero piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta la zona nel suo complesso, con facoltà di convenzionamento separato nel rispetto della normative urbanistica vigente per le zone D.
Devono essere garantite le cessioni del 10% dei terreni da lottizzare per spazi pubblici.
In attesa che vengano attivati i P.I.P., il sindaco per motivi di urgenza legati al problema occupazionale, sentito l'ufficio tecnico comunale e previa approvazioni del Consiglio Comunale, può autorizzare la lottizzazione privata su superfici anche di limitate dimensioni purché siano autonomamente funzionali, e purché tramite un piano di larga massima venga garantita la funzionalità urbanistica del comparto interessato. L'ambito di minimo intervento è comunque stabilito in ettari 1.
In particolare, all'interno e ai margini della zona devono essere previsti ampi spazi da sistemare a verde alberato che rappresentino un idoneo filtro tra i lotti industriali e le parti al contorno, in rapporto al tipo di attività ed al grado di molestia nei confronti delle residenze e dell'ambiente circostante, secondo le prescrizioni indicate all'art.23 delle presenti norme. Ai sensi dell'art. 28 comma I punto a delle N.di A. del P.T.P. n.5 le attività di deposito all'aperto (rottamazione e simili quali materiali edili etc.) devono essere opportunamente schermate con filari alberati secondo quanto disposto all'art.23 delle presenti norme. La viabilità della zona deve garantire sezioni stradali minime di m 12,00 per i tronchi principali e m. 10 per i secondari.
Il PUC individua le seguenti sottozone:

Sottozona D/1: Area per insediamento artigianali - commerciali e per piccole industrie in località "Sega Pane - Su Paparile - S'Antonio".
Nei lotti industrial classificati D/1 è vietata la costruzione di case di abitazione fatta eccezione per i locali indispensabili per il personale di custodia e per il conduttore dell'attività.
La superficie per residenza non potrà essere superiore a mq. 100 di SU.
L'edificabilità nel lotto è regolamentata come segue:
- indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq;
- altezza mx m 7,00;
- distanza dai confini 6 mt;
- distanza delle strade di accesso 10 mt;

Sottozona D/2: artigianali - commerciali.
In questa sottozona devono insediarsi soltanto attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, con possibilità di realizzare, nel rispetto della normative sopra indicata solo una abitazione per la custodia e la conduzione dell'attività stessa per lotto ed attività. Tale unità residenziale dovrà essere realizzata al piano superiore dei locali destinati alle attività produttive.
Valgono i parametri indicati per le zone D1

Sottozona D/3: in prossimità del fiume Temo da adibire ad attività legate allo sviluppo del settore nautico; indice territoriale 1,0 mc/mq ed altezza max 7,00 mt-

Sottozona D/4: in prossimità della statale 129 Bis; indice territoriale 1,0 mc/mq; altezza massima m.7,00.

Sottozona D/5: entro la curva della statale 129 Bis, indice territoriale 1,0 mc/mq altezza max m.7,00.

Norme valide per tutte le zone D/3, D/4, D/5:
- sono consentite costruzioni a schiera;
- è vietata la costruzione di case d'abitazione fatta eccezione per i locali necessari per il personale di custodia e per il conduttore l'attività non superiori ai 100 mq di SU.
- distanza minima dai confini m.6,00 nel caso di distacco fra i fabbricati;
- distanza minima dalle strade di accesso m. 10, 00;
- rapporto di copertura 40% del lotto;
- l'altezza massima è calcolata dal piano di calpestio del piano terra, purché questo non sia superiore a cm 50 dal piano di campagna.

ART.16 - ZONE E - AGRICOLE

Le seguenti norme sulle zone Agricole perseguono le finalità di:
a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali, e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
b) favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello residenziale;
c) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
d) orientate ad un corretto uso delle risorse presente le potenzialità d'uso del suolo esistenti;
e) incentivare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali, ed il presidio del territorio agricolo non economico produttivo, da parte dei proprietari del fondo;
In dette aree è vietato:
- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari esistenti anche se non individuate negli elaborate grafici di piano;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere monumentale in genere;
- eliminate qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
sono altresì vietate:
- le variazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico;
- le colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi-,
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.
Il PUC suddivide le zone agricole in 4 sottozone:

Sottozona E1	area caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.
Sottozona E2	area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
Sottozona E3	area caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario utilizzabile contemporaneamente per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali.
Sottozona E5	area marginale per attività agricola nella quale è rimasta l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

1) Sottozona E1.

Coincide con il fondovalle della bassa valle del Temo. La giacitura pianeggiante e le buone caratteristiche pedoagronomiche conferiscono a tale area una elevata attitudine per una vastissima gamma di colture. Quest'area è la sola a vocazione spiccatamente agricola di tutto il territorio comunale, come anche dimostra I' attuale utilizzazione che consiste soprattutto in colture ortive, frutteti, oliveti e seminativi; tale uso tradizionale è altresì caratterizzato da una forte presenza di locali di supporto sia per la conduzione del fondo che per residenza.
Particolare attenzione in questo ambito dovrà essere assicurata alla realizzazione dei terrazzamenti, eseguiti per gli impianti degli uliveti, al fine di non produrre smottamenti e frane.
II quadro normativo generale è finalizzato a favorire il mantenimento e il potenziamento delle attività agricole, nonché la valorizzazione anche in funzione di un futuro utilizzo agrituristico legato alla percorribilità del corso del fiume Temo.
Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi :
fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione dogli impianti classificabili come industriali;
fabbricati per agriturismo, turismo rurale e punti di ristoro, così come normati nei successivi paragrafi specifici;
strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
residenze;
in quest'area è possibile organizzare il territorio per comparti non inferiori a 3 Ha al fine di realizzare un parco urbano ricreativo ambientale finalizzato all'uso economico del bene (allestimento mostre mercato dei prodotti orticoli ed olivicoli) con l'obiettivo di rendere remunerative il mantenimento delle attuali destinazioni a verde e/o agricole; nella presente ipotesi occorrerà che per l'intera area venga approvato un progetto di sistemazione complessiva in cui siano indicati i punti di accesso e/o di approdo dal fiume e i percorsi di fruibilità pubblica, le aree adibite alla coltivazione, alla vendita, alla fruizione ricreativa (punti di ristoro, sosta, verde attrezzato) con la individuazione delle varie volumetrie. Tutti gli interventi dovranno essere regolamentati da una convenzione da stipularsi con

l'Amministrazione Comunale prevedendo al suo inferno le modalità di realizzazione e di gestione degli interventi stessi.

Gli interventi nella sottozona sono regolamentati dai seguenti indici massimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c)

L'altezza massima consentita è di mt. 6,00 con limitazione a 3,80 nelle aree olivetate; gli edifici dovranno rispettare le tipologie tradizionali isolate con coperture a capanna e utilizzo di cornici in pietra.
La superficie minima di intervento ai fini edificatori è di 1 Ha.
Al fine di evitare un uso indiscriminato dell'agro a fini residenziali e le conseguenti modifiche al paesaggio agricolo tradizionale, si fissano le seguenti prescrizioni:

- le possibilità di deroga alla superficie minima di intervento di 1 Ha sono concedibili solo per i casi di proprietà formalmente frazionate antecedentemente alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale;
- al fine di dimostrare che tali aree non sono state utilizzate precedentemente per altre edificazioni è necessario allegare al progetto I' analisi storico ventennale dei frazionamenti inerenti il suolo oggetto dell'intervento;

I richiedenti le deroghe devono dimostrare l'impossidenza di altre proprietà agricole utilizzabili per il raggiungimento della dimensione fondiaria minima e ubicate all'interno del comparto generale nel quale ricade l'intervento proposto.

Ai fini del raggiungimento della superficie minima richiesta potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, purché ricadente nel medesimo comparto generale così come identificato nella cartografia di Piano.

2) <u>Sottozona E2</u>

Coincide con i territori che si sviluppano sui versanti della strada per Montresta; l'uso attuale prevalente è costituito dal pascolo naturale e migliorato.
II grado di attitudine è marginale per usi agricoli (seminativi) e varia da marginale a medio per il pascolo, sia naturale che migliorato; mentre è medio per gli usi forestali.
Sono consentite costruzioni strettamente legate all'attività zootecnica, quali stalle per ovini e bovini, fienili, e boschiva di manutenzione e salvaguardia del patrimonio vegetale ed animale, quali cascinali per guardaboschi, rifugi per pastori e specifiche attrezzature a carattere forestale.
Su alcuni versanti l'ambito presenta qualche irregolarità morfologica caratterizzata da susseguirsi di alternate di scarpate sub - verticali.
Comprende le unità F2, F3, F4 ed in parte G1 e G2.
Le classi agronomiche di riferimento sono quelle di classe I e II.
Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo, turismo rurale e punti di ristoro, cosi come normati nei successivi paragrafi specifici;
c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
d) residenze per la conduzione del fondo;

fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).

Gli interventi nella sottozona sono regolamentati dai seguenti indici massimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per la residenza del conduttore del fondo;
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c);
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e).

L'altezza massima consentita è di mt. 6,00 con limitazione a 3,80 nelle aree olivetate; gli edifici dovranno rispettare le tipologie tradizionali isolate con coperture a capanna e utilizzo di cornici in pietra.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori è:

- 10Ha per le attività legate al comparto zootecnico.
- 1Ha per tutte le altre.

3) Sottozona E3.

Comprende le unità B2,C2,C3,C4 della carta dei Sistemi di Paesaggio coincidenti con i versanti del Paesaggio di collina a media e bassa intensità di rilievo. Queste unità sono caratterizzate dalla presenza di un numero consistente di residenze strettamente legate alle attività viticole e olivicole e di supporto a queste, che nella maggior parte dei casi vengono gestite in proprio da privati cittadini anche per scopi non strettamente commerciali. In considerazione del tradizionale inurbamento di questa parte di agro e della stessa vocazione pedoagronomica si è previsto un uso integrato di tipo agricolo-residenziale. II quadro normativo generale è finalizzato :

- a favorire il mantenimento delle attività agricole preesistenti e compatibili con una incentivazione della gestione agricola partime;
- a realizzare residenze agricole sparse di limitate dimensioni e a riqualificare quelle già esistenti ma abbandonate;
- a inserire attrezzature compatibili di tipo agrituristico, di ristoro.

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi :

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, turismo rurale e punti di ristoro, cosi come normati nei successivi paragrafi specifici;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- residenze;

Gli interventi nella sottozona sono regolamentati dai seguenti indici massimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per le residenze;

- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c)

L'altezza massima consentita e di ml.6,00 con limitazione a 3,80 nelle aree olivette; gli edifici dovranno rispettare le tipologie tradizionali isolate con coperture a capanna e l'utilizzo di cornici in pietra.

La superficie minima di intervento ai fini edificatori è di 1Ha.

Al fine di evitare un uso indiscriminato dell'agro a fini residenziali e le conseguenti modifiche al paesaggio agricolo tradizionale si fissano le seguenti prescrizioni:

- le possibilità di deroga alla superficie minima di intervento di 1Ha sono concedibili solo per i casi di proprietà formalmente frazionate antecedentemente alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale;
- al fine di dimostrare che tali aree non sono state utilizzate precedentemente per altre edificazioni è necessario allegare al progetto I'analisi storico ventennale dei frazionamenti inerenti il suolo oggetto dell'intervento;
- i richiedenti le deroghe devono dimostrare l'impossidenza di altre proprietà agricole utilizzabili per il raggiungimento della dimensione fondiaria minima e ubicate all'interno del comparto generale nel quale ricade l'intervento proposto.

Ai fini del raggiungimento della superficie minima richiesta, potrà utilizzarsi anche più di un corpo aziendale della stessa proprietà, purché ricadente nel medesimo comparto generale cosi come identificato nella cartografia di Piano.

4) Sottozona E5.

Comprende aree agricole caratterizzate da scarsa produttività, in cui rientrano le unità H1 della carta dei Sistemi del Paesaggio, che possiedono una attitudine marginale per il pascolo naturale e media per gli usi forestali.

Nella sottozona sono compresi il paesaggio dei rilievi isolati, quello delle Cuestas ad eccezione del Fronte, il paesaggio degli Altopiani e i versanti dell'alta valle del Temo. Si tratta rispettivamente delle unità E, G, F2, F3, F4 della Carta dei Sistemi del Paesaggio.

Per la marginalità d'uso sono consentite costruzioni strettamente legate all'attività zootecnica, quali stalle, fienili e alla attività boschiva di manutenzione e salvaguardia del patrimonio vegetale ed animale, quali cascinali per guardaboschi, rifugi per pastori e specifiche attrezzature di carattere forestale.

In questa sottozona, al fine di incrementare la redditività e migliorare il controllo del territorio, è possibile l'inserimento programmato di attività finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambiente : attività agro-ambientali, quali aziende a coltura biologica, colture ed allevamenti alternativi a carattere molto estensivo e con adeguato numero di capi per unità di superficie, aziende agroturistiche, silvicoltura, agricoltura, allevamenti faunistici estensivi per il ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi e a cavallo, sviluppo del turismo archeologico etc.

E' altresì ammessa la realizzazione di strutture per il recupero terapeutico del disagio sociale.

II quadro normativo generale tende al contemporaneo recupero ambientale e produttivo di tali aree in pieno rispetto della compatibilità paesaggistica e geomorfoligica delle stesse, favorendo i processi di accorpamento e contrastando quelli di eccessivo frazionamento e dispersione.

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, turismo rurale e punti di ristoro, cosi come normati nei successivi paragrafi specifici;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- residenze per la conduzione del fondo;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva).

Gli interventi nella sottozona sono regolamentati dai seguenti indici massimi:
- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,02 mc/mq per la residenza del conduttore del fondo
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c)
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e).

L'altezza massima consentita è di mt. 6,00 con limitazione a 3,80 nelle aree olivetate o comunque boscate; gli edifici dovranno rispettare le tipologie tradizionali isolate con coperture a capanna e utilizzo di cornici in pietra.
La superficie minima di intervento ai fini edificatori è:
- 20Ha per le attività legate al comparto produttivo agro-zootecnico e alle iniziative di tipo ambientale;
- 10Ha per tutte le altre.

Condizione indispensabile per rendere assentibili destinazioni; diverse da quella primaria sarà una adeguata disponibilità di infrastrutture, specie viarie, esistenti o programmate, da valutarsi in sede di richiesta di concessione edilizia.

5) Usi compatibili PTP n.5

Ai sensi della normativa di attuazione del PTP n.5, gli usi compatibili fra pianificazione paesaggistica e singole sottozone agricole risultano essere:

a) Sottozona E1

ambito 1: A.a-A.b-A.c-A.d-A.e-Af-A.g-A.h-A.i-A.1-B.a (in riferimento all'ambito fluviale)-C.a-C.b-D.a-D.d-D.e-E.a-F.a-F.b-L.a

ambito 2b. Tutti gli usi dell'ambito 1 e inoltre C.c-C.d-C.e-Cf-C.g-D.b-D.c-Eb-Ec-Ed-F.c-F.d-F.e-H.a-Hb-Hc-Hd-I-Ie-Hf-Hg

b) Sottozona E2

ambito 1: A.a-A.b-A.c-A.d-A.e-Af-A.g-A.h-A.i-A.1-C.a-C.b-Cf-D.a-D.d-D.e-Ea-Fa-Eb-L.a

ambito 2a: Tutti gli usi dell'ambito 1 e inoltre C.d-C.e-Cf-C.g-D.b-D.c-Eb-E.C-Ed-FcRd-F.e-G.a-G.b-G.d-H.a-H.b-H.o-H.d-H.e-Hg

c) Sottozona E3

ambito 1: A.a-A.b-A.c-A.d-A.e-Af-A.g-A.h-A.i-A.1-B.a (limitatamente alle strutture sportive e di ristoro) - C.a-C.b-C.f-D.a-D.d-D.e-E.a-F.a-F.b-L.a

ambito 2b: Tutti gli usi dell'ambito 1 e inoltre C.c-C.d-C.e-C.g-D.b-D.c-Eb-Ec-Ed-Fc-F.d-F.e-H.a-H.b-H.c-H.d-H.e-Hf-Hg

d) Sottozona E5

ambito 1: A.a-A.b-A.c-A.d-A.e-Af-A.g-A.h-A.i-A.1-C.a-C.b-Cf-D.a-D.d-D.e-Ea-FaF.b-L.a

ambito 2a: Tutti gli usi dell'ambito 1 e inoltre C.d-C.e-Cf-C.g-D.b-D.c-Eb-Ec-Ed-FcF.d-F.e-G.a-G.b-G.d-H.a-H.b-H.c-H.d-H.e-H.g

ambito 2b.- Tutti gli usi dell'ambito 2a e inoltre C.c-H.f.

6. Restauro ed ampliamento

6.1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti e secondo quanto prescritto al successo punto 11 e 11.1 nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico (Vedi art. 28), la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

6.2. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando 1'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

6.3. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate in punti di ristoro, residenza, piccole attività commerciali, ricreative e sportive, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

7. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industrial e altri insediamenti produttivi agricoli.

7.1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000 mt. se trattasi di allevamento per suini, 600 mt. per avicunicoli e 300 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

7.2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

7.3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agii impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

7.4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriate sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore della presente norma.

7.5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

7.6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7.7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

8. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.

8.1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n.457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla discipline igienico sanitaria vigente.

8.2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

8.3. Nei caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla normativa consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

9. Smaltimento dei rifiuti.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n.319 e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo

gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensive dovranno essere dotati di sistema di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Nelle zone classificate di bonifica si devono rispettare le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

10 Agriturismo.

10.1. E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3 per le zone E1 ed E3 e 5 ha per le zone E2 e 20 Ha per le zone E5.

10.2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere ed alla domanda di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare il fondo alle strutture edilizie, a non frazionare la superficie individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni.

10.3. Il progetto deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

11. Punti di ristoro.

11.1. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Nelle zone E1, E2, E3 ed E5 per il raggiungimento della superficie minima vale la norma fissata per la volumetria come previsto al precedente punto 1, riferita sia a singole istanze che a comparti omogenei estesi a più proprietà per iniziativa degli stessi o della Pubblica Amministrazione. II PUC mantiene valide tutte le precedenti autorizzazioni rilasciate con delibera del Consiglio Comunale resa esecutiva.

11.2. II lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3 per le zone E I ed E3 e 5 Ha per le zone E2 e 15 Ha per le E5.

11.3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo per le rispettive zone.

12. E' fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli.

12.1. Tutti gli interventi ammessi devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, strutturali decorative, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate-
- sostituzione, rinnovo e realizzazione ex novo di manufatti con forme, materiali, tecniche costruttive tipiche del manufatto e della zona con forme semplici e regolare e senza mimetismi-,
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili;
- non devono essere usati materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili;
- le pavimentazioni devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò non determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici.

Esse potranno essere in terra battuta in ghiaietto, in pietra.E' in ogno caso vietato l'asfalto-

- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, sia sulle murature che a vista, devono essere collocate con attenzione all'edificio e al sito; comunque; non debbono costituire attraversamenti delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
- sono vietate le insegne a bandiera e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

12.2. Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di 6.00 mt dai confini per le zone E2 e E3 e 15 mt per le zone E1 fatti salvi i distacchi del D.M. 1/4/68.
12.3. Per quanto non previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dalle Direttive Regionali e dal D.A. 22/12/83 n.2266/U.
12.4. Nelle aree con pendenza superiore al 40% e nelle aree fluviali sia ricadenti in ambito 1 di tutela paesaggistica e sia interne a una fascia di mt. 150 dal fiume negli altri casi, è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Tali aree possono tuttavia essere computate ai fini del calcolo della volumetria complessiva da realizzare in ambiti di compatibilità.

ART. 17 - ZONA F TURISTICA

Le zone "F" turistiche costituiscono un ambito di particolare rilevanza per il territorio di Bosa per il ruolo che il settore turistico è chiamato a svolgere nello sviluppo economico della città.
A seguito della verifica circa il dimensionamento delle preesistenti Zone "F", effettuata ai sensi dell'art.32 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n.5, si è riscontrato che in tali Zone il limite del 50% della volumetria consentita dall'applicazione dei parametri massimi fissati dal D.A. n.2266/U/83 non è stato superato ma anzi è quasi tutto ancora da realizzarsi.
in tutte le sottozone individuate dal PUC gli usi consentiti dovranno essere compatibili con quelli previsti dal PTP n. 5 cosi come fissato dall'art. 3 delle N.T.A. dello stesso PTP.
In sede di formazione del P.U.C. si è proceduto alla riperimetrazione delle Zone "F" costiere conservando tale qualifica alla sola fascia costiera che il P.T.P. prevede compatibile a tale uso, e all'inserimento di zone turistiche collinari sempre in ambiti compatibili con il PTP.
Il rimanente 50% di volumetria abbattuta è stato riutilizzato, ai sensi dell'art.32 punto 4 delle N.di A. del P.T.P. n.5, per iniziative edificatorie all'interno del centro abitato.
Il P.U.C. individua le zone di interesse turistico distinguendole in 5 sottozone:
F_1 - Turistica balneare "Turas" corrispondente comparto n.8 Studio di Disciplina zone F;
F_{1c} - Turistico balneare per attività di campeggio
F_1* - Turistica compromessa località "Abba Mala", "Laccos e "Turas";
F2 - Turistico collinare in agro "Campeda, Pranu e Murtas, Lampana e Prammas;
F3 - Turistica per recupero ambientale "Sa Sea"

<u>Sottozona F1 - Turistico-Balneare "Località Turas".</u>

L'intervento edificatorio è subordinate alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico - ambientale ed alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto individuato in cartografia, che comprende anche le aree all'interno delta fascia dei 300 metri dal mare, o a parte di esso ma non inferiore ai 10 ha.
Le aree ricadenti all'interno della fascia dei 300 mt. dovranno essere cedute in quota parte degli standard previsti dalla normative di seguito esposta.
Le uniche attrezzature realizzabili all'interno della fascia dei 300 mt., saranno connesse e di supporto alle attività balneare secondo gli usi previsti dalla normativa del P.T.P. per le zone di tutela 1 e dell'art. 19 delle presenti norme.
Nella fascia dei 300 mt. sono consentite opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, alla nautica ed alle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

Nella sottozona F1 è consentita l'edificazione dei seguenti interventi:
- ricettivi alberghieri (hotel, villaggi turistici) per non meno del 60% della volumetria con strutture classificate ai sensi della L.R. 22/84 e con limitazione delle tre stelle compresi campeggi e strutture connesse (piazzuole - tende, bungalow, ristoranti, discoteche etc.).
- residence stagionali per non più del 40% della volumetria.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo esteso all'area di minimo intervento possono, previa autorizzazione del Comune, predisporne ugualmente l'attuazione.
In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionati separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.
Il mancato assenso degli altri proprietari è accertato qualora dopo 15 giorni dall' avvenuta comunicazione di partecipare alla lottizzazione non venga data risposta.

L'indice territoriale massimo da estendere a tutto l'ambito individuato in cartografica, comprese le aree entro i 300 mt, è di 0,40 mc/mq. Nella fascia dei 500 mt dal mare gli interventi sono limitati al solo uso ricettivo alberghiero con integrazione di strutture complementari (ristoranti, club house, saloni, impianti sportivi etc.) e di servizio.
La ripartizione delle aree risulta la seguente:
- in cessione per standard di verde, verde attrezzato a parco, sport, gioco e ricreazione in genere, di parcheggi di attrezzature comuni nella misura non inferiore al 40% delle superfici territoriale;
- per verde privato anche attrezzato in misura non inferiore al 10%;
- per interventi edificatori privati in misura non superiore al 50% della superficie territoriale;
Sulla base dello standard di 60 mc/ab i volumi realizzabili dovranno essere cosi riportati:
- 50 mc per gli insediamenti ricettivi alberghieri e residence e residence stagionali
- 10 mc per servizi pubblici
La tipologia edilizia preferibilmente dovrà essere per nuclei accorpati con particolare attenzione all'inserimento ambientale dei volumi e dovrà rispettare i tipi edilizi della zona.
L'altezza massima non deve superare il valore di 6,00 mt.

Sottozona F1c - Turistico balneare per attività di campeggio.
Trattasi di un'area in cui sono già presenti attività turistiche (campeggio comunale).
In tale sottozona sono esclusivamente previste attività di campeggio attrezzato anche con strutture fisse quali bungalow e/o similari nonché i servizi connessi (ristoranti, discoteche, spacci, bar, attività sportive all'aperto e al chiuso etc.).

L'indice territoriale è pari a 0,20 mc/mq. L'intervento è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico - ambientale e di un piano di lottizzazione esteso a comparti non inferiori a 1,5 Ha.
Le aree in cessione non dovranno essere inferiori al 20% della superficie territoriale.
Si prescrive la sistemazione a verde di tutte le aree libere ed idonee aree per parcheggio.
Sottozona Fl* - Turistico compromessa.
Si tratta di due zone ubicate entrambe nella vallata di Modolo e lungo la costa di Turas ed interessate da interventi ricettivo - alberghiero e residenze stagionali.

Il P.U.C. conferma lo stato di fatto intendendo per tale:
- per il comparto di Abba Mala la volumetria esistente alla data di adozione del presente Piano;
- per il comparto di Laccos il Piano Attuativo approvato con decreto dell'Assessorato Regionale agli EE.LL. e Urbanistica n.383 in data 07.10.1975.
Incrementi di volume sono consentiti esclusivamente per adeguamento igienico funzionale e per abbattimento delle barriere architettoniche, per una volumetria che comunque non potrà eccedere il 5% di quella esistente edificata.
Per gli interventi in località Turas (albergo), che ricade all'interno della fascia dei 300 mt. dal mare, le volumetrie in progetto non potranno essere superiori al 25% di quelle esistenti e non dovranno essere posizionate verso il mare. Tale intervento dovrà comunque essere sottoposto a verifica di compatibilità ambientale.
Per gli interventi di residenze stagionali in località Turas il P.U.C. conferma la volumetria esistente e conformizzata dalla cartografia di piano.
Si applicano le seguenti disposizioni:
a) il rapporto tra volume esistente e lotto di pertinenza viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile;
b) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi definiti agli artt. 9, 10, 11
L'intervento edificatorio potrà essere assentito attraverso il rilascio di concessione edilizia diretta, previa presentazione di una zonizzazione dell'area e un planivolumetrico in cui siano ben definite le volumetrie lecite esistenti, quelle da sanare e quelle in progetto, nonché la localizzazione delle aree per parcheggio, secondo le norme di legge e le aree a verde privato e quelle pubbliche che non potranno essere inferiori al 10% della superficie di intervento.

Qualora si verifichi l'impossibiliti di reperire tali aree di cessione, per oggettive soluzioni non razionali, è consentita la sostituzione di detta cessione con un corrispettivo monetario pari al valore dell'indennità di esproprio calcolato secondo i criteri stabiliti al precedente art. 12, in riferimento ai valori di mercato di dette aree.

- Sottozona F2 Turistico-collinare
Comprende zone attualmente già interessate da localizzazioni di strutture stagionali ubicate sia nella vallata del fiume Temo in località Prammas e Lampana e sia nella vallata di Modolo in località Campeda e Pianu e Murtas.
L'edificazione in questa zona è subordinata alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico - ambientale di cui all'art.23 delle presenti norme ed alla presentazione da parte dei proprietari e consorzi di proprietari convenzionati, di piani di lottizzazione estesi all'intero ambito, che possa essere convenzionato per lotti funzionali non inferiori ai 1 Ha.
E' vietato procedere a costruzioni, o a qualsiasi modifica, dello, stato esistente del terreno prima dell'approvazione della lottizzazione da parte del Comune.
Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata prima della stipulazione della convenzione col Comune da parte del proprietario o di tutti i proprietari, se sono più di uno, riguardante le modalità e gli oneri sia dei privati che della pubblica amministrazione per l'attuazione della lottizzazione in oggetto.
Il suddetto piano di lottizzazione dovrà interessare l'intera zona turistica in modo da predisporre insediamenti coordinati ed integrati.

Solo nel caso che il Comune predisponga uno studio di attuazione del territorio, che prevede le infrastrutture ed i servizi sarà possibile intervenire con lottizzazioni con superficie minima di almeno 2 ha, purché coerenti col predetto studio.
E' consentita l'edificazione di case di abitazione a carattere stagionale, di attrezzature e stabilimenti a carattere collettivo o individuale secondo gli usi consentiti dalle zone 2b del PTP.
Sono ammessi inoltre, in edifici a se stanti, alberghi, ristoranti, luoghi di divertimento e di svago, i negozi e pubblici esercizi.
L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare 0,75 mc/mq.
L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 0,12 mc/mq. La volumetria totale dovrà essere ripartita:
- 50 mc/ab per gli insediamenti ricettivi alberghieri e residenze stagionali;
- 10 mc/ab per servizi pubblici.
La dotazione minima per spazi pubblici da cedere, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle reti viarie, risulta del 40%.
In località Lampana e Prammas le aree di cessione devono essere preferibilmente localizzate negli ambiti prospicienti le sponde del fiume.
Nelle stesse località gli interventi ricadenti in zone I di PTP dovranno essere compatibili con gli usi consentiti dalle norme del PTP (vedi art.27 presenti norme). Il 50% della superficie territoriale viene destinato alle iniziative turistiche ricettive e alle residenze, il 10% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, parcheggio anche di proprietà privata.
La viabilità principale avrà una larghezza complessiva non inferiore a mt. 9,00 di cui mt.3,00 per banchine pedonali.
Per le strade di distribuzione interna la larghezza minima è fissata in mt.8,00. E' vietato l'accesso ai lotti dalle strade statali e provinciali.
Il lotto dovrà avere una superficie minima di mq. 500. L'altezza minima consentita è di mt. 3,80.
L'altezza massima consentita è di mt. 6,00, con limitazione ai 3,80 nelle aree olivetate. Gli edifici dovranno rispettare la tipologia tipica della zona isolata o a schiera.
La distanza degli edifici dal filo stradale non sari inferiore a mt. 8,00, il distacco dai restanti confini sarà non inferiore a mt. 8,00. L'area coperta non deve superare il 30% della superficie del lotto.

Sottozona F3: Ricupero ambientale in funzione turistica in località "Sa Sea"'

Trattasi di un intervento turistico-ricettivo esclusivamente alberghiero finalizzato al ripristino arnbientale delle cave di "Sa Sea" corrispondente alle aree individuate nel P.T.P. come zone 3b.
In questa sottozona rientrano le cave in loc. Sa Sea tuttora in esercizio, per le quali si prescrive il trasferimento graduate nel tempo e la successive utilizzazione, previo ricupero ambientale, delle aree rese libere secondo la normativa di seguito riportata.
L'intervento edificatorio ricettivo è subordinate alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero comparto e di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art.23 delle presenti norme.

L'indice territoriale massima da estendere a tutto l'ambito individuate in cartografia, è di 0,30 mc/mq.

La ripartizione delle aree risulta la seguente:
- in cessione per standard di verde, attrezzato a parco, sport, gioco e ricreazione in genere, di parcheggi di attrezzature comuni nella misura non inferiore al 40% delle superfici territoriali;
- per verde privato anche attrezzato in misura non inferiore al 10%;
- per interventi edificatori privati in misura non superiore al 50% della superficie territoriale;
Sulla base dello standard di 60 mc/ab i volumi realizzabili dovranno essere cosi riportati:
50 mc per gli insediamenti ricettivi alberghieri e residence
10 mc per servizi pubblici
La tipologia edilizia preferibilmente dovrà essere per nuclei accorpati con particolare attenzione all'inserimento ambientale dei volumi.
L'altezza massima non deve superare il valore di 8,50 mt.
La realizzazione dell'intervento deve essere subordinate alla sistemazione della viabilità di accesso che dovrà essere prevista nel piano attuativo.

ART. 18 -ZONE G: SERVIZI E ATTP.EZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE

La zona è destinata ad accogliere attrezzature impianti e servizi pubblici e/o privati ad uso pubblico di interesse generate su scala territoriale: uffici pubblici o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e superiore, musei, parchi urbani e territoriali, teatri, cinema, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione con annessi punti di ristoro e strutture ricettive, strutture per attività balneari libere o in concessione, strutture portuali, centri polifunzionali con attività legate alla congressualità direzionalità, con annessi servizi ricettivi e di ristoro, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio, attività militari, stazioni ferroviarie e/o automobilistiche e/o centri di interscambio.
L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo, ovvero P.P. attuativi di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, esteso all'intera zona, qualora sia minore di 3 Ha, o ad arnbiti non inferiori a 3 Ha qualora la zona individua in cartografia sia maggiore di 3 Ha.
In assenza di piano attuativo l'indice territoriale massimo è di 0,01 mc/mq.
Sono inoltre consentite nella zona quelle opere che risultano necessarie per permettere il proseguimento delle attività preesistenti.
Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici, l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art.8 delle presenti norme.
In relazione alla destinazione specifica dell'intervento si individuano 10 sottozone:
Gp Strutture e attrezzature di supporto diretto della nautica e dell'attività peschereccia;
G1 Servizi e attrezzature pubbliche e private di uso pubblico e privato nel verde a sostegno della attività del turismo nautico;
G2 Servizi e attrezzature per la realizzazione degli interventi di cui all'Art.7 comma 37 per stazioni di servizio e simili;
G3 Struttura museale per la cultura materiale del mare di iniziativa della Comunità Montana;
G4 Strutture sportive e ricreative;
G5 Strutture e attrezzature di supporto all'attività balneare libera o in concessione;

G6 Strutture di interesse culturale di livello sovracomunale;
Gi Parchi territoriali e urbani;
Gm Servizi di interesse militare ,
GQ Stazione e parco ferroviario.

Sottozona Gp: Servizi portuali a supporto diretto della nautica e dell'attività peschereccia.
Tale sottozona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico connessi e a supporto dell'attività nautica e peschereccia (servizi per nautica da diporto club nautico, ristorante, bar, sede società di gestione del porto, centro radio, attività commerciali, parcheggi, piazzali per natanti, mercati ittici, etc.) oltre che porti ed approdi turistici. Valgono le norme di edificabilità delle seguenti zone G1.

Sottozona G1: Servizi e attrezzature pubbliche e private di uso pubblico e private nel verde a sostegno delle attività del turismo nautico.
In tali zone sono consentiti interventi che prevedano le seguenti destinazioni: servizi per il turismo e il terziario specializzato a sostegno del turismo, attività commerciali al dettaglio e complementari, pubblici esercizi, locali per lo spettacolo, fiere, mostre, attività ricettive di tipo alberghiero a sostegno dei servizi turistici, pensionati stazioni di servizio, attrezzature ricreative, sportive nel verde, culturali e di rappresentanza etc..
L'edificazione è consentita attraverso interventi unitari con Piano attuativo esteso all'intera zona cosi come identificata in cartografia comprendendo altresì, in tale ipotesi, le aree G con diversa classificazione; è consentito procedere al convenzionamento per stralci funzionali aventi una superficie territoriale non inferiore a 3 Ha e a condizione che venga prevista la cessione di tutte le aree pubbliche indicate nel Piano attuativo generate.
Per gli interventi nelle due sottozone Gp e G1 da attuarsi attraverso gli strumenti urbanistici attuativi sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
a) superficie da cedere per d verde pubblico non inferiore al 40% della superficie territoriale;
b) indice di edificabilità territoriale pari a 1,25 mc/mq;
c) incremento di volume pari a 0,50 mc/mq sulla superficie territoriale, per la sistemazione del verde attrezzato nelle aree di cessione, per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti nell'ambito di una convenzione pubblico - privato nel quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale)-, (1)
d) Volumetria per attrezzature di supporto alla nautica con possibilità di localizzazione nell'area Gp di cessione *15%*
e) Volumetria per servizi pubblici 10%
f) Volumetria per attrezzatura private 75%
g) Altezza massima = mt.7,50 nellazonaGp; mt.11,50 nelle altre zone;
h) Distanze dei fabbricati dalla sistemazione fluviale mt.30,00
i) possibilità di porticati (di altezza non superiore a 3,50 m), il volume dei quali non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità.
l) recinzioni a giorno in tutti i lati.
m) i distacchi, tra gli edifici qualora vengono adottati, non devono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m; nelle soluzioni a borgo, gli elementi

di corredo all'edificio (scale, loggiati, passaggi pedonali coperti) fanno parte dell'edificio principale e pertanto blocchi di uno stesso edificio possono avere distacchi inferiori ai 10 mt.

n) sistemazione a verde di tutte le aree libere di uso pubblico non utilizzate per la viabilità e per i parcheggi;
o) per tutti gli insediamenti all'interno di queste zone vale quanto disposto dal punto due dell'art.8 del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/1983, n.2266/U.
p) All'interno della sola zona G1 di Su Seggiu è consentita la realizzazione di strutture residenziali nel verde in quanto le stesse devono intendersi funzionalmente connesse alle attività specifiche della zona.

La volumetria complessiva da destinarsi a tale funzione residenziale integrata non può eccedere quella desumibile dalla applicazione dell'indice di 1,50 mc/mq su una superficie territoriale non superiore al 10% di quella della zona G1; la ripartizione di detta volumetria sarà pari al 90% per la residenza e al 10% per volumi pubblici.
La volumetria cosi determinata dovrà determinare una cessione di aree per standard da valutarsi in ragione di 20 mq. per ogni 100 metri cubi.
La individuazione della volumetria destinata alla integrazione residenziale dell'intervento generale deve essere chiaramente indicata nella redazione del piano attuativo, avendo riguardo che la stessa, non isolata dal contesto dell'intervento, deve integrarsi costruttivamente con le altre iniziative commerciali, direzionali, alberghiere etc. in modo tale che l'intervento residenziale non si configura o non costituisca una realtà a sé stante di tipo residenziale tradizionale con case isolate a villa o palazzina.
In questa prospettiva deve essere privilegiata la soluzione complessiva a "borgo”
L'intervento delle strutture residenziali deve essere previsto e realizzato contestualmente alle altre iniziative nei rapporti previsti dalle norme.
Ciò è da intendersi anche per l'attuazione di eventuali stralci funzionali. In pratica il solo intervento di strutture residenziali, anche se complessivamente rientrante nei rapporti previsti, non è attuabile singolarmente; gli interventi residenziali dovranno interessare solo una quota di superficie pari al 10% delta superficie interessata dall'intervento complessivo.
La volumetria residenziale classificata come area di espansione ed inserita nelle zone G1 a completamento funzionale dell'intero complesso insediativo, che si intende far compenetrare in modo integrate con le altre destinazioni d'uso per ricostituire un ambito urbano vissuto, è in sintonia con quanto disposto dafl'art.35 delle Norme di Attuazione del P.T.P. nelle quali è previsto che la volumetria non utilizzabile per l'abbattimento del 50% della potenzialità edificatoria delle zone F possa essere utilizzata come ampliamento delle zone B e C "normalmente prevedibili".
Questa volumetria di fatto viene prevista per ampliare l'offerta turistica di un insediamento di rilevante interesse come ricaduta dell'intervento portuale.
Si precisa quindi che tali zone residenziali funzionalmente non sono riconducibili a quelli aventi caratteristiche generali di cui all'art.3 del D.A. 2266/U/83.
In tale sottozona è consentita l'applicazione della deroga di cui all'art.8 delle presenti norme.

Sottozona G2: Servizi generali pubblici e privati.

La sottozona è destinata ad accogliere esclusivamente gli interventi di cui all'art.7 comma 37 (impianti per la distribuzione dei carburanti) con possibilità di integrazione di volumetria da destinare a punto di ristoro, attività Commerciale e attrezzature ricreative.
Indice territoriale = 0,50 mc/mq
Superfici in cessione da destinare e attrezzare a parcheggio= 40%
Volumetria per servizi pubblici = 10%
Altezza massima = 6,00 mt
Indice di copertura = 40%

Sottozona G3.
La sottozona è destinata alla realizzazione di una struttura museale di interesse sovracomunale di iniziativa della Comunità Montana Marghine - Planargia, con possibilità di integrazione con interventi per attrezzature sportive e con volumetrie da destinare a punto di ristoro.
Nella sottozona è previsto il recupero delle volumetrie esistenti con possibilità di piccoli ampliamenti per la razionalizzazione dei volumi tecnici e con la demolizione dei corpi di fabbrica che costituiscono superfetazioni. L'intervento si attua con concessione diretta, con possibilità di incremento della volumetria esistente in ragione del 20%; altezza massima per nuove volumetrie pari a mt.5,00. Nell'area devono essere reperite idonee aree per parcheggi commisurate alla fruibilità del sito.

Sottozona G4.
La sottozona è destinata alla realizzazione di strutture sportive e ricreative con annessi locali per palestra e club house da parte di circoli e società sportive. L'intervento, che si attua con concessione diretta, deve prevedere il convenzionamento con l'amministrazione Comunale per l'uso delle attrezzature, la cessione di aree per verde pubblico pari al 20% dell'area di intervento che potrà essere data in concessione d'uso agii stessi richiedenti l'intervento; l'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,30 mc/mq, l'altezza massima è di mt.5,00 e l'indice di copertura non può essere superiore al 30% dell'intera zona. Nell'area devono essere reperite idonei spazi per parcheggi commisurati alla fruibilità del sito e non inferiori al 40% della superficie utile di calpestio.

Sottozona G5.
La sottozona identifica le aree in zona demaniale attualmente destinate alla fruizione balneare libera o organizzata attraverso singole concessioni per attività di supporto di iniziativa privata.
Il PUC prevede l'intervento esteso all'intera zona come perimetrata in cartografia mediante studio di Piano Particolareggiato di settore di iniziativa pubblica. Nella zona sono confermate tutte le funzioni oggi esercitate e, nelle more della predisposizione ed adozione dello strumento attuativo, è consentito procedere a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione delle aziende esistenti, con possibilità di piccoli incrementi volumetrici per strutture fisse e/o amovibili (servizi igienici, spogliatoi, gazebi, punti di ristoro) e per adeguamento igienico funzionale contenuti nel 20% della superficie edificata esistente da attuare attraverso concessione edilizia diretta.
Tutti gli interventi diretti dovranno preliminarmente ottenere l'autorizzazione degli enti preposti alla tutela dei beni demaniali.

Sottozona G6.
La sottozona identifica le aree attualmente di proprietà ecclesiastica in prossimità dell'edificio del Seminario; in tale zona è consentito realizzare nuovi interventi di interesse culturale e ricreativo nonché le abitazioni collettive a carattere religioso.
L'intervento si attua con Piano attuativo esteso all'intera zona che preveda la cessione di aree per servizi in ragione di 20 mq. ogni 100 mc. l'indice territoriale è pari a 0,40 mc/mq, l'altezza massima non superiore a mt. 7,50, l'indice di copertura non superiore al 40%.

Sottozona Gi: Parco urbano e territoriale lungo la vallata del fiume Temo e verde privato.
Il P.U.C. prevede che negli ambiti lungo il percorso del fiume Temo classificati E1 e E5 vengano mantenuti gli equilibri ecologici e paesistico ambientali, attraverso la costituzione di aree parco al servizio del sistema urbano e territoriale di iniziativa pubblica e/o privata ma sempre di uso pubblico. L'obiettivo è quello di incentivare la funzione di protezione naturalistica che si realizza mediante la conduzione agricola dei fondi interessati o mediamente la creazione e la gestione di aree verde attrezzato.
Tale ambito comprende il sistema ambientale della Valle del Temo ed in particolare la parte extraurbana interessata dall'unita di paesaggio del Temo. Si prescrive la salvaguardia dell'ambiente agricolo con la sua struttura e le sue tradizioni, specie nella zona a monte dell'abitato di Bosa, nonché la tutela dei numerosi e diversificati habitat.
Inoltre si prescrive
a) di limitare la incisività degli inquinamenti soprattutto di tipo organico;
b) la salvaguardia delle associazioni vegetazionali e floristiche;
c) la protezione delle specie faunistiche.
In particolare la tutela potrà essere assicurata soltanto modificando lo stato dell'attuale inquinamento del fiume, operando un'attenta azione di controllo delle attività svolte nel territorio limitrofo.
In queste aree è possibile, sia su iniziativa pubblica che privata, realizzare un parco urbano ricreativo - ambientale finalizzato all'uso economico del bene (mostra degli orti e vendita dei prodotti locali) con l'obiettivo di rendere remunerative il mantenimento delle attuali destinazioni a verde e/o agricole. Sono anche consentite opere di irrigazione e di manutenzione per la conservazione ed il mantenimento delle colture e del verde.

In particolare sarà possibile prevedere l'inserimento di attività agro - ambientali e di verde attrezzato finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale, che attraverso le attività del parco potrà essere posta in mostra.
Per gli interventi occorrerà predisporre un piano - progetto di sistemazione complessiva dell'intero ambito e/o di parte di esso operativamente funzionale, in cui siano indicati i punti di accesso e/o di approdo e i percorsi di fruibilità pubblica (pedonale, ciclabile), le aree adibite alla coltivazione, alla vendita, alla fruizione ricreativa del bene (punti di ristoro, sosta, approdo, verde attrezzato etc.).
A questo fine potranno realizzarsi anche delle strutture fisse di tipo leggero e/o amovibili (chioschi in legno, piccoli box, piccole serre, gazebi, tensostrutture) con un rapporto di copertura non superiore a 0,025 mq/mq e superficie minima di intervento stabilita in Ha 3.

A corredo del piano di sistemazione dovrà essere presentato un piano di gestione del bene che verrà normato da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
Nella convenzione saranno stabilite le norme di fruizione del bene e gli impegni del richiedente in merito alla salvaguardia e alla conduzione del bene, nonch6 al ripristino dello stato dei luoghi a conclusione delle attività di parco che avranno la destinazione d'uso vincolata per almeno 10 anni.
Nel piano di sistemazione dovrà essere prestata particolare attenzione all'inserimento degli eventuali volumi precari nel contesto ambientale anche con simulazioni dell'eventuale impatto visivo.
In tali ambiti ed all'interno del parco potranno realizzarsi anche delle iniziative di entità modesta di acquacoltura.
Per tali ambiti ricadenti nelle zone agricole E1 ed E5 sono consigliati interventi unitari (che interessano le attività agricole e quelle previste nel presente articolo con cui si possa realizzare una forte integrazione con le attrezzature di supporto presenti (punti di ristoro, agriturismo ed altri).

ART.19 - ZONE H - SALVAGUARDIA

Il P.U.C. definisce 1'estensione e il perimetro delle aree che rivestono un particolare pregio ambientale, paesaggistico, storico culturale oltre le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, e attorno agii agglomerate urbani e ad alcune preesistenze storico-archeologiche e idrogeologiche.
In generale non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/3 9 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.
I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:
- indice territoriale generalizzato: 0,001 mc/mq
- indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche 0,10 mc/mq
- altezza massima: 4,00 mt.
- distacchi di edifici devono distare 15 m dal ciglio delle strade quanto disposto per la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68; ed almeno 15 m da tutti gli altri confini.

Nell'ambito del presente PUC le zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

SOTTOZONA Hl

In riferimento alla carta dei Sistemi di Paesaggio, ricadono in questa sottozona d Paesaggio di Collina ad alta intensità di rilievo e bassa densità di drenaggio (unità A sul versante settentrionale del territorio comunale che dalla costa si estende verso l'interno. ed il Fronte del Paesaggio delle Cuestas (unità F1). Tali unità che ricadono a ridosso della fascia costiera ed ambientale rivestono particolare valore paesaggistico sia dal punto di vista faunistico che della "naturalità e selvaggità". L'equilibrio ecologico di queste aree è piuttosto precario a causa dell'elevata suscettività all'erosione, inoltre a causa delta mediocre ed a tratti scarsa stabilità dei versanti eventuali opere, siano esse anche sentieri, andrebbero supportate da indagini più approfondite geologico-tecniche.
Dalla valutazione della Compatibilità Paesistico Ambientale è emerso che queste unità cartografiche hanno un'attitudine marginate per il pascolo naturale ed il rimboschimento.

In essa sono ammesse di norma:

a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
b) la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali sentieri natura, segnaletica.....) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
c) la fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture "leggere" finalizzate alla conservazione del bene;
d) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
e) recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
f) apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
g) installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
h) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
i) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;
1) opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche per migliorare l'efficienza produttiva.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

B) SOTTOZONA Hl/A: Salvaguardia ambientale integrate - Biotopo Capo Marargiu

In tale sottozona in cui rientrano le parti del territorio di più alto valore paesaggistico e naturalistico ed in particolare la delimitazione del biotopo di Capo Marargiu (L.R. 31/86) cosi come proposto dallo Studio sui Biotopi della Sardegna a cura dell'Assessorato all'Ambiente della R.A. S. è prescritta la conservazione integrate dei caratteri naturalistici e morfologici complessivi.

Sino all'approvazione delle norme specifiche previste dall'attuazione della L.R. 31/86 per l'istituzione di un'area parco è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa cosi come previsto nelle norme di attuazione del P.T.P. n'5 per gli ambiti di conservazione integrate di cui ai punti individuate nella zona H1 di cui sopra.

Per Capo Marrargiu in attesa della istituzione di una riserva orientate marina e terrestre che definisca nel dettagliato il piano di gestione della stessa si preserva di limitare il grado di trasformabilità escludendo quindi la realizzazione di qualsiasi tipo di opera, fatta eccezione per alcune aree di sosta e parcheggio situate ad una meritevole distanza dalla costa per la fruizione organizzata del bene. Per tali opere occorrerà prevedere idonei studi di inserimento ambientale.

Potranno anche essere previsti delle strade di accesso regolamentate e sentieri pedonali anche di discesa al mare.

Ai fini della tutela e della fruizione delle risorse faunistiche potranno crearsi riserve alimentari artificiali per gli avvoltoi (carnivori) ed interventi di "habitat management" volti a favorire le nidificazioni del grifone, punti di osservazione, percorsi pedonali, aree di sosta e punti accesso.
Per quanto riguarda l'ambito marino si prescrive l'uso non regolamentato e non controllato di apparecchi autonomi di respirazioni.

C) SOTTOZONA H1/B: Salvaguardia paesaggistica, ambientale con fruizione turistica balneare e culturale al fine di non alterare lo stato dei luoghi.

In questa sottozona ricadono i rilievi del Paesaggio di Collina a media intensità di rilievo (300-150 mt) e media densità di drenaggio, il Paesaggio di Collina a bassa intensità di rilievo (<150 mt.) e media densità drenaggio e la parte più prossima alla costa del Paesaggio di Collina a bassa intensità di rilievo (<150 mt.) e bassa densità drenaggio. Trattasi rispettivamente delle unita B1, D, C1 e parte della C2 della carta dei Sistemi di Paesaggio.
La valutazione della Compatibilità Paesistico Ambientale indica per queste unità cartografiche, un'attitudine marginate per il pascolo naturale e migliorato, e per gli usi forestali.
In questa sottozona al fine di non alterare lo stato dei luoghi sono ammesse esclusivamente attività connesse con:
a) la ricerca scientifica e lo studio delle attività naturali;
b) la fruizione naturalistica, anche a fini didattici e ricreativi, con l'eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, aree belvedere e postazioni naturalistiche), nella prospettiva dell'istituzione di un'area pareo è possibile la realizzazione di una casa del parco con alcune strutture di servizio e divulgazione e conoscenza didattica, comunque non superiore ai 500 mq e sviluppata su un solo piano, per cui l'altezza non potrà essere superiore ai 3,60 mt.;
c) la fruizione culturale;
d) il ricupero di strutture esistenti con le tipologie originarie (vecchie abitazioni, ovili, punti di ristoro etc.); in particolare in questa sottozona è possibile recuperare i fabbricati e i ruderi in località Casello con finalità ricreative, culturali, didattiche e turistiche.
Gli interventi di ricupero nelle aree in località "Casello" dovranno essere a completa fruizione pubblica e dovranno attuarsi previa presentazione di una zonizzazione e di un planovolumetrico in cui siano ben definite le volumetrie, le destinazioni d'uso, le sistemazioni esterne, la viabilità di accesso, le aree per la sosta e il verde privato.
I volumi esistenti potranno subire un ampliamento del 10% per soli volumi tecnici (impianti, cabine, serbatoi etc.) al fine di rendere compatibili le vecchie strutture con le nuove destinazioni d'uso. Tale possibilità di ampliamento sono consentite in tutte le altre attività in particolare commerciali presenti. Nelle aree di "Sa Miniera" potrebbe essere localizzata la struttura della casa del parco in aggiunta ai volumi esistenti.
e) opere di accesso al mare (strade carrabili e pedonali con relative aree di sosta attrezzate, belvederi etc.) e di supporto della balneazione, strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristorazione, di ricovero di attrezzature da spiaggia, posti di pronto soccorso e servizi igienici, indispensabili per la funzione turistica e la valorizzazione degli ambiti marini.
f) interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e anticendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale e naturale,

g) opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetate preesistente con essenze autoctone;
h) opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.
i) opere anticendio e protezione civile;
l) traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
m) reti elettriche telefoniche, cabine e simili;
n) interventi agricolo-pastorali volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare 1'efficienza dell'unita produttiva esistente anche attraverso attività agroturistiche e normate secondo quanto previsto nelle presenti norme per le sottozone E5.
o) pascolamento
p) l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
q) l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
r) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico,

C) SOTTOZONA H2 Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e del depuratore, degli insediamenti produttivi.
Il P.U.C. prescrive le continuità del verde lungo le infrastrutture viarie ferroviarie, del depuratore e degli insediamenti produttivi cosi come specificato all'art.23.
Nelle fasce stradali, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1/4/68 vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione. Lo stesso vale per la fascia del depuratore.
Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria ed adeguamento tecnologico ed igienico.

D) SOTTOZONA H3 - Cimiteriale.
Il P.R.G. definisce la sottozona cimiteriale che comprende anche le fasce di rispetto vincolante. In essa è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario (loculi, cappelle, monumenti etc.).
Gli spazi non utilizzati sono vincolanti a verde permanente.
Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

E) SOTTOZONA H4 - Fascia di rispetto idrogeologica.
Il P.U.C. individua le aree e i siti di rilevanza idrogeologica con le rispettive fasce di rispetto nelle quali è prescritta la continuità del verde, il divieto di pascolamento e di edificazione.
Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

F) SOTTOZONA H5 - Fascia di rispetto archeologica.
Il PUC individua le fasce di rispetto delle emergenze archeologiche nei quali è prescritta la continuità del verde e la salvaguardia del contesto ambientale.
Vale quanto prescritto all'art.23 e 28 delle presenti norme.

ART.20 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO.

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 18 mq/AB così previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- **sottozona S1** per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo nella misura di 4,5 mq/AB
- **sottozona S2** per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2,0.0 mq/AB
- **sottozona S3** per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/AB
- **sottozona S4** per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/AB.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normative non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario, si applica:

- per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,10 mc/mq;

Sono consentiti interventi privati diretti per attrezzature per lo sport e la ricreazione (con impianti e strutture scoperte e coperte) purché facciano parte di un piano attuativo da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione

B) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area di intervento

C) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica

D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max. di 3 00 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Per la sottozona S3 qualora l'intervento si attui attraverso Piano Attuativo l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,15 mc/mq. Nelle aree S2 ed S3 lungo il fiume Temo sono da privilegiare servizi ed attrezzature connesse con la fruizione del fiume e del lungo fiume (impianti e strutture per gli sport nautici, quale vela, canottaggio, nuoto, etc.). Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.

ART.21 - STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI E FILLI FISSI

Nelle zone urbane di completamento con maglia viaria già definita il Comune può prevedere nuovi allineamenti al fine di realizzare sezioni stradali minime di m. 12, di m.10.50, 9.00 e m. 8.00.

Nelle zone residenziali di nuova definizione si prescrivono sezioni minime di m. 12 per la viabilità principale e di m.9 per la viabilità secondaria.

Nelle zone industriali si prescrivono sezioni minime di m. 12.

Per le strade di arroccamento nelle zone di particolare interesse paesistico si prescrivono sezioni minime di m.4,50.
In particolare per quest'ultima viabilità, minore e vicinale, gli interventi dovranno essere finalizzati a:
- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a scomparire;
- ritrovare una migliore maglia articolata di supporto alla viabilità principale;,
- connettere i nuclei che costituiscono dei nodi di questa maglia, e dove potranno inserirsi funzioni legate al circuito "verde";
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, attivando un circuito del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede di mobilita leggera: percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita;

In questi ultimi interventi si prescrive l'uso di pavimentazioni drentanti di tipo misto con leganti idonei, la previsione di assetti vegetazionali, di modellazioni del terreno e 1'eventuale arredo stradale, necessari ad assicurare le relazioni con l'ambiente e con il paesaggio, valorizzarne gli aspetti panoramici e conformarli al loro effettivo uso.
Gli allineamenti stradali e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.U.C. devono intendersi fissi. Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tenere conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, o in caso di particolari motivi tecnici della stessa Amministrazione, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia pu6 imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento rispetto a fili fissi previsti dal Piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrate nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito.
Il tracciato viario riportato sugli elaborate grafici ha valore esclusivamente indicative e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, senza che ciò comporti variante.
Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici e i pedoni - e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., - potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio.
Le aree appartenenti alle zone per la viabilità stradale non utilizzate dal progetto esecutivo per le sedi stradali e per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato.

ART.22 - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO

Gli interventi in queste zone sono regolamentati dal Piano di Risanamento Urbanistico di cui alla L.R. n.23/85.
Nel Comune di Bosa l'unico ambito delimitato per essere attuato attraverso un P.R.U. è quello di S'ISULA in prossimità del nuovo ponte sul Fiume Temo all'incrocio con la strada per Alghero.
Il P.R.U. è regolarmente approvato con un indice territoriale di 0,97 mc/mq.
Valgono le norme in esso presenti.

ART.23 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE (ART.19 L.R. 45 ED ART. 28 N.DI A. PTP N°5).

Nei casi previsti dalla normativa regionale e nei casi previsti dalle presenti norme i proponenti l'intervento edificatorio devono predisporre uno studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al progetto dell'intervento.

Lo studio dovrà contenere le seguenti analisi ed elaborazioni:

a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria anche attraverso documentazione fotografica;

b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agii aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto;

d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione; tale simulazione potrà essere riportata sulla documentazione fotografica di cui al punto a);

e) - concrete misure per l'eliminazione possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Tale studio di compatibilità paesistico ambientale deve essere esteso anche a quegli interventi infrastrutturali di natura tecnologica (serbatoi di una certa dimensione, discariche, depositi di rottamazione etc.) per i quali dovranno essere previsti idonee schermature (alberature di alto fusto, ripristino delle essenze vegetali esistenti, muri verdi etc.).

In particolare nel territorio comunale di Bosa lo SCPA deve essere obbligatoriamente redatto per:

- tutti i piani attuativi (fatta eccezione per quelli ricadenti nelle zone B)-l
- gli interventi previsti nelle zone H e G-
- impianti di acquacoltura e agricoli intensive, allevamenti,
- rimboschimenti e disboscamenti;
- opere di canalizzazione idrauliche e sistemazioni idrauliche,

In generate per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale si prescrivono una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali dei luoghi sia in fase preventive e/o ad inizio lavori, e cioè:

- negli spazi liberi dall'edificazione si Prescrive l'obbligo di mettere a dimora essenze, arboree prescelte tra quelle autoctone o importate ma tuttora esistenti, secondo relazione specialistica. In alcuni casi particolari ci6 deve avvenire in fase preventive e/o ad inizio lavori;
- nelle nuove strade di piano dovranno essere progettate opportune opere di verde (filari di alberature, arredi verdi etc.) per mitigare effetti sonori e di impatto visivo;
- le soluzioni proposte nella cartografia di piano rappresentano dei progetti guida alla sistemazione del verde ed alla realizzazione di un percorso di verde e verde attrezzato; nella stesura dei Piani Attuativi occorrerà uniformarsi al disegno previsto o proporre alternative che garantiscano standard almeno equivalenti, o migliorativi;

negli interventi sui:

- corsi d'acqua

- stagni e laghi artificiali
- laghetti di cava in alveo
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni
- scarpate e terrazzamento

è necessario prestare particolare cura alle opere di drenaggio e di sistemazione del deflusso idrico ed in particolare:

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti);
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostituzione della copertura dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate di mascheramento;

Tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "Schermatura delle discariche, depositi di rottamazioni e similari" di cui all' Art. 28 punto a) delle N. di A. del P.T.P. n.5.

Per quanto riguarda l'attività delle cave in esercizio si rimanda interamente al disposto dell'Art. 15 delle NTA del PTP n.5, con particolare riferimento:

- al divieto negli ambiti di tutela"1"
- all'obbligo di minimizzare gli impatti
- all'obbligo di provvedere a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi
- all'obbligo di presentare, per eventuali rinnovi della autorizzazioni all'esercizio dell'attività di cavazione, opportune SCPA anche ai sensi del successive Art.34.

Per quanto riguarda le preesistenti attività produttive si rimanda interamente al disposto dell'Art. 16 delle N di A del PTP n. 5.

Nel caso di eventuali incongruenze tra le Norme di Zona e le prescrizioni di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle esclusioni dagli usi consentiti di cui alle N di A. del PTP n.5, prevale senz'altro quanto disposto da queste ultime.

Nelle aree di verde privato (GI_1) d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali ed individuali da conservare, sia mantenuta la vegetazione esistente e rintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

a) classificazione delle specie e delle assenze presenti e di quelle scomparse;
b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico e di tradizione;
c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientale-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
d) eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
e) sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
f) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

Nelle discariche autorizzate è fatto obbligo schermare con opportune barriere verdi e alberate la percezione dell'attività di risulta.

ART.24 - FASCIA COSTIERA DEI 500 MT.

Nella fascia costiera dei 500 mt. fruibile dal punto di vista turistico-balneare dovrà essere predisposto un piano particolareggiato esteso a tutta l'area e/o ad una parte di questa funzionalmente utilizzabile nel quale siano previsti:

- il dimensionamento del carico turistico che potrà fruire dalla costa,
- gli accessi pedonali e carrabili al mare e le aree di sosta,
- gli spazi di stazionamento delle diverse attrezzature da spiaggia (ombrelloni, strutture leggere quali spogliatoi, punti di ristoro, ricreazione, depositi, servizi igienici, imbarcazioni, winsdsurf, pronto soccorso, vigilanza, parco gioco acquatici etc.).

Nelle aree della fascia costiera rientranti nelle zone turistiche tale piano particolareggiato dovrà essere redatto unitamente al piano attuativo delle stesse zone F anche se di iniziativa privata, al fine di realizzare una migliore integrazione tra le attività ricettive alberghiere realizzabili nella fascia tra i 300 e i 500 metri ed oltre e le aree lungo la spiaggia.

Per la fascia costiera all'interno del centro abitato valgono invece le norme della sub zona di riferimento.

Sino all'approvazione del piano particolareggiato per la legittimazione, nella stessa fascia costiera dei 500 metri dal mare, dell'uso turistico relativo alla realizzazione di attrezzature leggere e di servizi anche stagionali a supporto del turismo balneare, & sufficiente la normale verifica di compatibilità ambientale corredata al rilascio della occorrente autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 rilasciata dall'Ufficio di Tutela del Paesaggio competente del territorio.

ART.25 - CENTRO ABITATO

Il P.U.C. sulla base del D.L. del 30/4/92 n.285 e della configurazione insediativa esistente e prevista nello stesso P.U.C. definisce l'ambito territoriale di pertinenza del centro abitato che oltre le zone interessate dall'edificazione esistente e presunta ricomprende un sistema omogeneo di riferimento per le iniziative edilizie di stretta funzione urbana.

In questo ambito cosi individuato rientrano le aree contermini suscettibili di ulteriore espansione all'abitato.

ART.26 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. I° aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, qualora legittimamente assentiti o sanati, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e risanamento conservative,
- dotazione di servizi igienici;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla discipline igienico-sanitaria vigente.

2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, e consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente anche di estensione inferiore alla superficie minima di intervento prevista dalla presente normativa.

ART.27 - CONFRONTO TRA GLI USI CONSENTITI E LE NORME DI ZONA AI SENSI DELL'ART.19, 1E DELLA L.R. 45/89 E DELL'ART.38 PUNTO 3 DELLE N.T.A. DEL P.T.P. N°5.

L'insieme delle Norme di Attuazione del presente PUC, riguardanti tutte le destinazioni di Zona che rientrano all'interno della perimetrazione delle aree con efficacia vincolante del PTP, sono subordinate all'applicazione delle disposizioni di cui agli Artt. 18, 19, 20, 21, 22, 32, 34, 36 delle NTA. del PTP n.5.

In particolare, dei succitati Artt. dal 18 al 22, riguardanti il regime degli USI CONSENTITI, e delle prescrizioni in essi contenute si è tenuto preventivamente conto nel compilare gli articoli delle presenti Norme. In allegato, le Tabelle di Compatibilità dello SCPA definiscono per tutte le Zone e Sottozone di PUC l'inclusione nei rispettivi ambiti di tutela del PTP, con richiamo esplicito ai relativi USI CONSENTITI.

Per ogni eventuale residua difformità, prevarrà naturalmente la Normativa del PTP.

In riferimento al disposto dell'Art.32 delle NTA del PTP n.5 I'A-rt.17 delle presenti NTA definisce che le volumetrie degli insediamenti turistici non hanno superato, secondo la presente contabilità urbanistica del patrimonio esistente e "fatto salvo", il limite del 50% di quelle consentite con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per le Zone 'T" dal D.A. 2266/U/83.

In riferimento al disposto dell'Art.36 delle NTA del PTP n.5, sino all'approvazione del P.P. comunale delle attrezzature e dei servizi di spiaggia, per interventi relativi alla realizzazione di attrezzature leggere amovibili e di servizi anche stagionali a supporto della balneazione varrà come preliminare verifica di congruità il Progetto - Guida del verde e delle attrezzature contenuto nelle Tavole di Zonizzazione in scala 1:4000, nonché il vigente Piano degli Accessi a Mare del Comune di Bosa.

ART.28 - SPECLALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI ARTTSTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (ai sensi dell'Art.19, h della L.R.27/12/89 n.45 e dell'Art.38 delle NTA del PTP n.5).

Definizione

Costituiscono "Emergenze storico-culturali-artistiche" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi urbani e rurali (ivi compresi recinti e unita colturali), coincidenti con i <complessi di importanza storico-artistica e ambientale> di cui all'Art. 19 della L.R.45/89, che vengono individuate negli appositi elaborate come costituenti il reticolo e i nodi del sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Bosa e che formano quindi uno degli elementi portanti della struttura dei paesaggi costieri, collinari, montani ed urbani.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborate:

- Relazione storico-archeologica di cui alla relazione di piano e dello SCPA;
- Elenco degli edifici soggetti a vincolo ai sensi della L. 1089/39-
- Elenco delle emergenze per le quali ii presente Articolo costituisce proposta di vincolo al sensi della stessa L. 1089/39.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti o monumentali in ambito urbano essi sono individuate nelle apposite planimetrie di Zonizzazione in scala 1:2000.
Gli edifici storico-tradizionali rilevanti in ambito rurale, sono riportati nella cartografia della SCPA relativa alle emergenze storico culturali artistiche.
Nelle emergenze archeologiche (S'Abbadrucche, Nuraghe Furru, etc.) sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionati.
Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti. Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservare l'integrità è consentito 1'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria previo parere della tutela del paesaggio.
Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.
Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la toro fruibilità. Tali ambiti potranno rientrare nella perimetrazione di eventuali parchi naturali (fascia costiera a nord di Bosa, Capo Marrargiu) nei quali i reperti archeologici unitamente al contesto ambientale di riferimento costituiscono un patrimonio di elevato pregio scientifico e paesistico.
Per tutte le "emergenze" localizzate nelle Zone e Sottozone A, B, C, D, F, G, S: è sempre consentita la manutenzione ordinaria nonché il restauro conservative come definito nella Normativa della Zona A, oltre alle prescrizioni particolareggiate di cui al punto 11.3 delle stesse norme. -t comunque in generate fatto obbligo di recuperate e rimettere in pristino di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, portali, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.
E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggio rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.
Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le "emergenze" stesse.
Per le restanti "emergenze" localizzate nelle Zone E ed H

- è definita l'appartenenza alla Sottozona H5, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m. 100 attorno al manufatto vincolato 0 comunque tutelato salvo diversa indicazione negli elaborate di piano e fatta salva la possibilità di utilizzare 1'edificabilita eventualmente risultante dalia specifica destinazione delle aree comprese in tale intorno in

altra porzione della relativa Sottozona, mediante trasferimento di volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria;
- è sempre consentita la manutenzione ordinaria, nonché la ristrutturazione interna;
- è in generate fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino dello stato di tutti gli elementi storico tradizionali quali portali, muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorch6 non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.
Per quanto riguarda gli elementi caratteristici di edilizia storico-tradizionale del paesaggio rurale (archi etc.) è sempre consentita la manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservative come definito nella Normativa della Zona A.
E' in generale fatto obbligo il recupero e la rimessa in pristino di tutti gli elementi storico tradizionali, quali portali, muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

ART.29 - INDIDUAZIONE E CRITERI PER GLI "AMBITI DI RECUPERO" (L.R.45/89, Art.19, h)

L'intero Nucleo Storico - Zona "A" è da considerarsi nel suo insieme Ambito di Recupero per il quale prima dell'approvazione del PUC è stato approvato il piano particolareggiato di ricupero nel quale sono stati approfonditi ed analizzati tutti gli elementi e i caratteri dell'habitat e del patrimonio edilizio, la tipologia tipologica del tessuto edilizio (realizzando un abaco delle diverse cellule abitative), l'assetto viario e delle reti tecnologiche, le operazioni tecniche del recupero che fanno parte integrante del presente piano, unitamente alle norme di attuazione e alla cartografia di Piano cosi come riportato all'art. 11 delle presenti norme.
In particolare per alcuni ambiti significative (scalinata delle Rose, scaletta della Portella, via Solferino, Le Conce etc.) il PUC ribadisce un intervento diretto dell'Amministrazione che metta in risalto i valori architettonici e ambientali, in cui si dovranno definire gli spazi pubblici, i camminamenti, al fine di esaltare la funzione culturale e di soggiorno di tali spazi in modo da modificare l'ambiente da valore di scambio ad autentico valore d'uso.
In generale poiché il tessuto insediativo storico è un sistema organizzato da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti, gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza degli edifici di riqualificazione complessiva, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.
Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semipubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorare le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo - morfologiche e costruttive del contesto. (Vedi art. 11 presenti norme).
Tutti i risvolti dei fabbricati già costruiti o da realizzare nonché quelli degli eventuali volumi tecnici ed i frontespizi determinati da differenze di altezza, anche se risultanti da demolizioni previste dal P.P. devono essere sistemati con ricorrenza di comici e rifiniti con materiali analoghi a quelli delle facciate.
Al fine di armonizzare il tessuto viario con l'ambiente complessivo espresso dagli edifici e dai loro caratteri architettonici per le opere di sistemazione delle strade, dei vicoli e delle piazze si raccomandano progettazioni esecutive che adottino materiali (lastre in pietra naturale) e tecnologie adeguati.
Particolare attenzione si raccomanda per la conservazione dei vicoli - porticati e delle scalinate esistenti.
Massima cura è richiesta per la conservazione e, per il ripristino degli elementi architettonici (fontane, pozzi, lapidi, edicole religiose etc.).
Per gli edifici monumentali pubblici o privati e le aree di pertinenza all'interno del centro storico si prescrive la conservazione assoluta con opere di restauro e di sistemazione da realizzarsi su progetto esecutivo che abbia il N.O. della soprintendenza ai monumenti.
In merito alla destinazione d'uso si raccomanda di verificarla in base alla fruibilità da parte dei cittadini.
Nelle aree pubbliche o private in cui esistono elementi storico - monumentali da salvaguardia è vietato qualsiasi intervento di demolizione e di costruzione.
Al fine di salvaguardare l'inquadramento storico - ambientale del monumento, qualsiasi intervento edilizio risultante entro un contorno di m.30 deve dimostrare la compatibilità volumetrica e ambientale attraverso apposita documentazione (schizi prospettici, fotomontaggi etc.).
(1) Integrazioni e modifiche inserite con delibera C.C. n.64 del 02.10.1998;
(2) Parti annullate con ordinanza CO.RE.CO. n.3491/01/98 del 07.07.1998 formalmente eliminate con delibera C.C. n.64 del 02.10.1998.

INDICE

ART. 1 CONTENUTO DEL P.U.C. Pag. 1
ART.2 ELEMENTI COSTITUTIVI E COMPETENZE DEL PIANO Pag. 1
ART.3 OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE Pag. 1
ART.4 ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI Pag. 2
ART.5 COMPARTI EDIFICATORI - CONSORZI VOLONTARI Pag. 2
ART.6 NORME PER LE LOTTIZZAZIONI Pag. 3
ART.7 INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI Pag. **4**
ART.8 POTERI DI DEROGA Pag. 17
ART.9 DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE B E C Pag. **18**
ART.10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Pag. **18**
ART.11 ZONA A - CENTRO ANTICO Pag. **20**
SOTTOZONA A1 PRESCRITTIVA: IN CUI È PREVISTA: Pag. 20
SOTTOZONA A2 FORTEMENTE RACCOMANDATA. Pag. 21
SOTTOZONA A3: AREE PER LE QUALI NON VALGONO LE PRESCRIZIONI DI CUI AI PUNTI PRECEDENTI Pag. 21
ART.12 ZONA B - COMPLETAMENTO Pag. 23

SOTTOZONA B1, B2, B3 Pag. 24
ART.13 ZONA C DI ESPANSIONE Pag. 26
1)- SOTTOZONA C*: ESPANSIONE URBANA. Pag. 27
2) SOTTOZONA C1 ESPANSIONE INTERNE. Pag. 27
3) SOTTOZONA C2 ESPANSIONE ESTERNA. Pag. 28
4) SOTTOZONA C3: ESPANSIONE COMPROMESSA "LOC. SANTU LO". Pag. 28
5) SOTTOZONA C4: ESPANSIONE "CAMPU E MARE" Pag. 29
6) SOTTOZONA C5 - RESIDENZE E STRUTTURE RICETTIVE NEL VERDE. Pag. 31
7) SOTTOZONA CA: ESPANSIONE ALBERGHIERA. Pag. 31
ART.14 PROGRAMMI OPERATIVI Pag. 32
ART.15 ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI Pag. **33**
ART.16 ZONE E - AGRICOLE Pag. 34
1) SOTTOZONA E1. Pag. 35
2) SOTTOZONA E2 Pag. 37
3) SOTTOZONA E3. Pag. 37
4) SOTTOZONA E5. Pag. 38
5) USI COMPATIBILI PTP N.5 Pag. 39
6) RESTAURO ED AMPLIAMENTO Pag. 40
7) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIAL E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI. Pag. 40
8) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE. Pag. 41
9) SMALTIMENTO DEI RIFIUTI. Pag. 42
10) AGRITURISMO. Pag. 42
11) PUNTI DI RISTORO. Pag. 42
12) E' FATTO OBBLIGO IL MANTENIMENTO DI PORTALI IN PIETRAA SOSTEGNO DEI CANCELLI DI INGRESSO AI FONDI AGRICOLI. Pag. 43
ART.17 ZONA F TURISTICA Pag. 44
SOTTOZONA F1 - TURISTICO-BALNEARE "LOCALITÀ TURAS". Pag. 44
SOTTOZONA F1C - TURISTICO BALNEARE PER ATTIVITÀ DI CAMPEGGIO. Pag. 45
SOTTOZONA F1* - TURISTICO COMPROMESSA. Pag. 46
SOTTOZONA F2 TURISTICO-COLLINARE Pag. 47
SOTTOZONA F3: RECUPERO AMBIENTALE IN FUNZIONE TURISTICA IN LOCALITÀ "SA SEA" Pag. 48
ART.18 ZONE G: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE Pag. 49
SOTTOZONA G_P: SERVIZI PORTUALI A SUPPORTO DIRETTO DELLA NAUTICA E DELL'ATTIVITÀ PESCHERECCIA. Pag. 50
SOTTOZONA G_1: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO E PRIVATE NEL VERDE A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ DEL TURISMO NAUTICO. Pag. 50
SOTTOZONA G_2: SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI. Pag. 51
SOTTOZONA G_3. Pag. 52
SOTTOZONA G_4. Pag. 52
SOTTOZONA G_5. Pag. 52
SOTTOZONA G_6. Pag. 52
SOTTOZONA G_I : PARCO URBANO E TERRITORIALE LUNGO LA VALLATA DEL FIUME TEMO E VERDE PRIVATO. Pag. 53
ART.19 ZONE H - SALVAGUARDIA Pag. 54
A) SOTTOZONA H1 Pag. **54**
B) SOTTOZONA H1/A: SALVAGUARDIA AMBIENTALE INTEGRATE BIOTOPO CAPO MARRARGIU Pag. 55
C) SOTTOZONA H1/B: Salvaguardia paesaggistica, ambientale con fruizione turistica balneare e culturale al fine di non alterare lo stato dei luoghi. Pag. 56
C) SOTTOZONA H2: FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIA E DEL DEPURATORE, DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. Pag. **57**
D) SOTTOZONA H3 - CIMITERIALE. Pag. 57

E) SOTTOZONA H4 - FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICA. Pag. 57
F) SOTTOZONA H5 - FASCIA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA. Pag. 58
ART.20 ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE ATTREZZATO. Pag. 58
ART.21 STRADE DI ZONA, NUOVI ALLINEAMENTI E FILI FISSI Pag. 59
ART.22 PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO **Pag.** 60
ART.23 NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE (ART.19 L.R. 45 ED ART.28 N.DI A. PTP N°5). Pag. 60
ART.24 FASCIA COSTIERA DEI 500 MT. Pag. 62
ART.25 CENTRO ABITATO Pag. **63**
ART.26 EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE. Pag. 63
ART.27 CONFRONTO TRA GLI USI CONSENTITI E LE NORME DI ZONA AI SENSI DELL'ART.19, 1E DELLA L.R. 45/89 E DELL'ART.38 PUNTO 3 DELLE N.T.A. DEL P.T.P. N°5. Pag. 63
ART.28 SPECIALI NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI ARTISTICHE IN AMBITO URBANO E RURALE. (AI SENSI DELL'ART.19, H DELLA L.R.27/12/89 N.45 E DELL'ART.38 DELLE NTA DEL PTP N.5). Pag. 64
ART.29 INDIDUAZIONE E CRITERI PER GLI "AMBITI DI RECUPERO" (L.R.45/89, ART.19, H) Pag. 66

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I - Disposizioni Generali
Capo I - Norme Preliminari

ART. 1

NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1) Il presente Regolamento Edilizio (RE) contiene le norme che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.

2) Spetta all'Amministrazione Comunale (AC), che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

3) Ai fini predetti il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale e, laddove accerti l'inizio di opere abusive, assume i provvedimenti indicati dall'art.4 della L. n. 47/1985 e - per le opere di amministrazioni statali - dall'art.5 della stessa legge, nonché dall'art.20 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 per il quale l'accertamento delle opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di Vigilanza in materia edilizia, di cui all'art.21 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985, in collaborazione con l'amministrazione comunale.

ART. 2

OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1) Per gli effetti dell'art.6 della L. n. 47/1985, il committente titolare della concessione ad edificare (CONC), il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano ed alle prescrizioni della CONC, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'AC, secondo l'art. ó della L. n. 47/1985.

2) La sostituzione del committente, comporta la voltura della concessione; verificandosi dovrà essere richiesta dal subentrante una nuova concessione edilizia che il **Responsabile del servizio** rilascerà secondo le procedure previste per le concessioni edilizie.
La sostituzione del D.L. comporta l'immediata sospensione dei lavori disposta dallo stesso D.L. comunicata al **Responsabile del servizio** fino alla ricezione della dichiarazione di accettazione del nuovo D.L. che contestualmente dovrà comunicare che i lavori sino ad allora eseguiti rispettano le conformità di cui al punto 1) del presente articolo.
La sostituzione dell'assuntore delle opere dovrà essere comunicata al **Dirigente** dal titolare della concessione edilizia entro 15 giorni.

ART. 3

OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

1) Per quanto non previsto dal RE, si richiamano le leggi urbanistiche nazionale (LUN) e regionale (LUR) e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

2) Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e le successive integrazioni e modifiche), alla L.R. n.23 del 23/10/85 e successive modifiche e integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

ART. 4

FACOLTÀ DI DEROGA

1) Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n.1357/1955 e n.765/1967, il Sindaco, previa delibera del C.C., ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente RE, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.41-quater della LUN o quella prevista dalla LUR, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dalle norme di legge.

ART. 5

RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

1) Il presente RE fa riferimento agli elaborati del Piano urbanistico vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

Capo II
Organi Istruttori Commissione Urbanistica e Commissione Edilizia

ART. 6

COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1) Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici è istituita la Commissione edilizia (CE) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'AC e quindi non vincolante per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

2) La CE esprime il suo parere sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (Piano generale e PA), al presente RE, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

3) Compiuta l'istruttoria da parte del procedimento amministrativo; la CE esprime

- sui progetti di massima di nuove opere;
- sulle opere interne alle costruzioni, quando sorgano dubbi circa la loro ammissibilità;
- sulle richieste di intervento per opere di restauro e di risanamento conservativo;
- sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico, consolidamento e ristrutturazione edilizia);
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso degli edifici, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
- sulle proposte di demolizione parziali o totali nelle zone A o totali in altre zone;

4) La CE esprime inoltre pareri:

- sull'interpretazione, e sull'eventuale modifica del presente RE;
- sull'interpretazione delle norme di attuazione (NTA o NU) dei piani urbanistici;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti;
- su ogni opera sul merito della quale il Sindaco giudichi opportuno consultarla.

5) Quando la CE ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale da sottoporre al Sindaco.

6) La CE può sentire, i progettisti delle opere in esame, perchè illustrino i progetti presentati.

ART. 7

FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è nominata dalla Giunta Comunale e potrà essere composta da soli tecnici.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da impiegato del Comune designato dal Sindaco che stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui, dai membri presenti e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla CE nella seduta successiva, prima di passare all'ordine del giorno.

I membri durano in carica due anni e saranno considerati dimissionari se assenti per **3** riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza la Commissione può invitare ad assistere alle adunanze, senza il diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Nel caso previsto all'ultimo punto del paragrafo 4 art. 6 in merito alla facoltà di avvalersi della Commissione Edilizia a fini consultivi speciali, il Sindaco, previa deliberazione di Giunta Municipale che fissa tempi e modalità di detto incarico, affida alla Commissione o anche a singoli suoi membri specifici compiti di consulenza su particolari problematiche finalizzate alla definizione di pratiche di pubblica utilità; l'incarico di consulenza è gratuito, fatta eccezione per il rimborso delle spese vive patite per il suo espletamento.
La Commissione Edilizia è composta:

a) dal sindaco o suo delegato in qualità di Presidente;
b) da quattro membri rappresentativi delle categorie professionali degli Ingegneri, Architetti, Geometri e Avvocati su terne proposte dai rispettivi Ordini professionali della Provincia di Nuoro;
c) da tre membri scelti fra esperti nelle problematiche dei centri storici, nelle discipline paesaggistico-ambientali, nelle scienze economiche turistiche;

d) dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata o dell'Urbanistica, ciascuno per le pratiche di propria competenza.
e) Da un consigliere comunale di maggioranza e da uno di minoranza.
f) da un esperto in materia di tutela e/o pianificazione paesaggistica, scelto tra gli iscritti agli ordini professionali o fra tecnici dipendenti delle Amministrazioni Pubbliche

ART. 8

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1) La CE si riunisce in seduta ordinaria una volta al mese ed in seduta straordinaria ogni volta che il Sindaco lo ritiene opportuno.

2) Quando si tratti di dare pareri sui PA e sulle varianti al Piano vigente, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno tre Membri nella prima seduta.

3) Delle decisioni della CE viene redatto regolare verbale, in apposito registro a cura del Segretario della CE.

4) Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

5) I1 Membro della CE deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la CE deve pronunciarne la ricusazione, facendola risultare dal verbale. I1 Presidente sospende la seduta ed il Membro ricusato decade dalla carica.

6) Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perchè accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

7) Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li concernano.
8) I Membri della CE hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal CC, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedono nel Comune.

9) I progetti da esaminare debbono riportare preventivamente il parere del responsabile del procedimento amministrativo addetto all'istruttoria della pratica in esame secondo quanto disposto dalla L. 241 del 7/8/1990.

10) Il responsabile del procedimento viene designato dal dirigente di ciascuna unità organizzativa, ed è responsabile della istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché della predisposizione degli atti per l'adozione del provvedimento finale. (L.241).

11) Le pratiche devono essere portate all'esame della C.E. in scrupoloso ordine di presentazione. Salvo che per le esigenze attinenti le opere pubbliche, i P.A., le varianti in corso d'opera e quelle assistite da finanziamento pubblico e per finalità economiche (attività commerciali, artigianali, agricole).
Se si riscontrano nella fase istruttoria carenze documentative si richiede all'interessato l'integrazione di quanto mancante nella pratica. L'istanza riprenderà il proprio iter non appena verranno consegnate le integrazioni richieste. Nella richiesta di integrazione da parte della C. E. dovrà essere evidenziata la norma specifica che prescrive quanto richiesto.

Capo III - Ammissibilità degli Interventi

ART. 9

INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

1) Ai fini del presente RE si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio;
- le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'interno di questi ultimi;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori ed interne, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati, da modificarne la superficie di piano di calpestio od il numero delle unità immobiliari, nonché da trasformare l'assetto dell'ambiente e da implicare variazioni degli standard urbanistici.

Si definiscono interventi anche:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi coperti;

- le opere di demolizione, gli scavi ed i rinterri;
- la modifica di destinazione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile in quanto regolamentati;
- l'utilizzo - anche temporaneo - di un'area come deposito all'aperto di merci, materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili;
- le opere eseguite ai sensi del TU delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici, 11/12/1933, n. 1755;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere temporanee di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano fatte all'esterno del centro edificato.

2) Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo - a seconda dei casi di darne comunicazione o di farne denunzia al Sindaco (accompagnata - per le opere interne di cui all'art.26 della L. n.47/1985 e dell'art.15 della L.R. n. 23/1985 - dalla relazione asseveratoria di un tecnico professionista) oppure di chiedere all'AC - presentando un'idonea documentazione - una AUT oppure una CONC, a norma e per gli effetti dell'art.31 della LUN; dell'art.10 della L. 6/8/1967, n.765; degli artt. 1, 3, 9, 10 della L. 28/1/1977, n. 10; dell'art.48 della L. 5/8/1978, n.457 e dell'art.7 della L. 25/3/1982, n.94, dell'art.13 della L. R. n. 23/1985.

3) Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche, sovraccomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

ART. 10

DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la preventiva comunicazione oppure denunzia all'Amministrazione Comunale (A.C.)
- la semplice autorizzazione del **Responsabile del servizio** od AUT
- la concessione ad edificare o CONC

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della CONC o dell'AUT è subordinato - per legge o per prescrizione di PIANO - alla approvazione preliminare di un piano attuativo (P.A.).

La procedura imposta nei singoli casi dipende dalle caratteristiche e dall'entità, frequenza e/o finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale e/od ecologico e sugli standard urbanistici.

Fatta salva l'osservazione delle norme di legge che disciplinano la materia e loro successive eventuali modificazioni, sono soggetti:

A) <u>a preventiva comunicazione al Sindaco del loro inizio:</u>

1 - le opere interne; (art.11)
2 - le opere di manutenzione ordinaria; (art.12)
3 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico eseguite in aree agricole;
4 - gli interventi urgenti necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone (art.13);

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n.537:

a) opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo:
b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

La facoltà di cui al comma 7 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n.1497 e 6 dicembre 1991, n.394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto 27 giugno 1985, n.312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n.431, o della legge 18 maggio 1989, n.183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

La denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

Tale denuncia deve essere effettuata venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, da parte dell'interessato che deve presentare, la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ai sensi del comma precedente 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.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma precedente comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e

comunque alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

È fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

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

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denuncie di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

L'Amministrazione, ove entro il termine di 20 gg. sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

B) ad autorizzazione del Sindaco (AUT)

1 - le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, o di adeguamento igienico e funzionale; (art.14)
2 - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero; (art.15)
3 - le opere di demolizione; (art.16)
4 - i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere; (art.16)
5 - gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, salvo i casi in cui è prescritta la CONC; (art.17/18/19)
6 - i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.) costituenti pertinenze di edifici esistenti;
7 - gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici;
8 - la posa di serbatoi (di carburante, oli combustibili e GPL);
9 - le targhe professionali;
10 - la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
11 - le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
12 - le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
13 - le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali, od a struttura autoportante;
14 - le serrande e le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
15 - le decorazioni floreali anche temporanee;
16 - le luminarie e le lampade;
17 - le lapidi e le targhe commemorative;
18 - i quadri iconici, le pitture e le opere decorative in genere;
19 - la pavimentazione di portici o di marciapiedi, quando sia d'iniziativa privata; ed inerenti gli spazi pubblici o soggetti a pubblico transito;
20 - le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiali tipico) e le loro alterazioni (art.21) purché di uso pubblico;
21 - l'illuminazione diretta od indiretta di edifici;
22 - i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, le esedre;
23 - le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione o di allarme e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei);
24 - le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
25 - i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
26 - le foriere ed i cestini dei rifiuti;
27 - le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
28 - i pali e gli apparecchi d'illuminazione e di condizionamento o di supporto di servizi aerei;
29 - la posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili, siano esse aeree o sotterranee.
30 - l'abbattimento di alberi di alto fusto nell'ambito urbano;

31 - interventi per manufatti provvisori;

C) a concessione (CONC)

1) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, quando concernano immobili vincolati (art. 7 L.n. 94/1982; art.26 L.n. 47/1985; art.15 L.R. n.23/1985);
2) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), in muratura o prefabbricati;
3) le cappelle;
4) le edicole funerarie;
5) le altre strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici;
6) la realizzazione di manufatti inerenti linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili (stazioni elettriche, ecc.);
7) le opere interne relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 oppure vincolati dal Piano in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale;
8) gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quando richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure segnalati dallo stesso Piano;
9) gli interventi di consolidamento atti a conservare la stabilità del fabbricato che comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie o modifiche dell'assetto planivolumetrico;
10) le modifiche delle destinazioni d'uso (art.20);
11) gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.21);
12) gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione (art.22);
13) gli interventi di ricostruzione (art.23);
14) gli interventi di nuova costruzione (art.24);
15) gli interventi di urbanizzazione (art.25);
16) l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere:
17) il deposito all'aperto in aree ricadenti in zone vincolate dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale;

ART. 11

INTERVENTI PER OPERE INTERNE

1) Sono soggette a preventiva comunicazione al Sindaco accompagnata da una relazione a firma di un tecnico abilitato di asseverazione delle opere da eseguirsi

alle norme tecniche ed igienico-sanitarie - tutte quelle opere, interne alle costruzioni, che:

- non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie lorda di pavimento (Slp) od aumento del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A (art.2 del 2 aprile 1968, n.1444), le loro originarie caratteristiche costruttive; purché dette opere non siano in contrasto con il Piano vigente e/o con quello adottato, nonché con il presente RE.

2) Appartengono esemplificativamente a questa categoria:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti;
- le riparazioni di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.), purché non comportino la costruzione di volumi tecnici "esterni" alla sagoma dell'immobile;
- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
- la modifica o la formazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente RE;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purché i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario.

3) Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
Il **Responsabile del servizio** si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.

4) Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 - sono inoltre opere interne quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta:
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica o effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di RE o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

ART. 12

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1) Sono soggetti a preventiva comunicazione al Sindaco le opere che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

2) Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e non possono considerarsi "interne" ai sensi dell'art.26 della L. n. 47/1985 e dell'art.15 della L.R. n. 23/1985.

Per gli edifici residenziali esse sono esemplificativamente:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quando non alterino le caratteristiche esistenti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura della facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marciapiano, ecc.;
- riparazione delle recinzioni.

Rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- i serbatoi (e le relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le guardiole;
- l'installazione di pali portatubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni.

ART. 13

INTERVENTI URGENTI

1) Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

2) I primi possono essere eseguiti con tempestiva comunicazione al Sindaco e sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato - con procedura d'urgenza - dal Sindaco.

3) In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente al Sindaco i lavori intrapresi ed a presentare - nel termine di 15 giorni dal loro inizio - la richiesta dell'AUT o della CONC, ed entro 30 gg dal loro inizio gli eventuali elaborati secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

ART. 14

INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO. TECNOLOGICO E FUNZIONALE

1) Concernono le opere non definibili interne che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorarne le condizioni di abitabilità o di agibilità nel suo insieme o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

   a) l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), quando richiedano, oltre alle necessarie "modifiche interne", anche la creazione di indispensabili "volumi tecnici" esterni;

   b) la modifica del distributivo, cioè la ridistribuzione totale o parziale degli spazi interni delle unità immobiliari, quando essa comporti un aumento del numero delle unità stesse, ancorché richiesto da esigenze funzionali.

2) Gli interventi di cui al punto 1 sono assimilati di norma a quelli di manutenzione straordinaria e sono soggetti ad AUT; laddove le opere richiedono la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure segnalati dallo stesso Piano, si richiede pero la CONC.

3) È fatta salva l'osservazione delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

ART. 15

INTERVENTI DI OCCUPAZIONE DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO ALL'APERTO

1) L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio e sia conforme alle prescrizioni del Piano, è soggetto ad AUT.

2) Sono pertanto soggetti ad AUT i depositi all'aperto di: materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e ca; componenti per la

prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili.
Non è richiesta invece una specifica AUT per depositi effettuati all'interno delle aziende esistenti, quando costituiscano le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili già oggetto di CONC.

3) Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadono in zone vincolate dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale, è richiesta la CONC.

4) Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad AUT.

ART. 16

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE. DI SBANCAMENTO E DI SCAVO

1) Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di: volumi edilizi o di superfici di piano esistenti; le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo; nonché gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

2) Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo, quando siano conformi alle prescrizioni del Piano, sono soggetti ad AUT. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati ai sensi sia delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 che di altre leggi oppure segnalati dal Piano, occorre il preventivo nullaosta dell'Ente competente e l'AUT deve essere esplicita.

3) Le demolizioni, gli sbancamenti e gli scavi da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione seguono le procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto dello stesso documento autorizzato (AUT o CONC) che li concerne. Qualora abbiano carattere autonomo e nel caso di demolizione finalizzata alla ricostruzione, occorre una specifica AUT.

4) I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti anche per cause naturali potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di RE ed alle previsioni del Piano vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

ART. 17

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1) Sono soggetti ad AUT e concernono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria ai sensi dei precedenti articoli. Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

2) Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

   - il rifacimento della copertura;
   - la sostituzione di infissi esterni quando alterano le caratteristiche esistenti
   - il rifacimento di intonaci esterni quando alterano le caratteristiche esistenti;
   - una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;

nonché per gli edifici industriali ed artigianali:

   - le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purché non comportino aumento di Slp e non rientrino tra le opere interne;
   - gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere interne e di manutenzione ordinaria.

3) Chi esegue interventi di manutenzione straordinaria si rende personalmente responsabile della corretta classificazione delle opere di cui chiede l'AUT.

ART. 18

INTERVENTI DI RESTAURO

1) Sono 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.
   Potrà essere consentito anche in deroga alla superficie coperta ed al volume, la realizzazione di locali per servizi igienico se il piano ne è sprovvisto, e di cucinino o angolo cottura di limitata superficie, unicamente per migliorare le condizioni igienico-sanitario dell'alloggio, condizioni che dovranno essere congruamente indicate e verificate dalla Commissione Edilizia.

Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

2) I1 restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi delle LL n.1089/1939 e n.1497/1939, oppure individuati e vincolati dal Piano. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

3) In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

4) Gli interventi di restauro sono soggetti ad AUT se diretti esclusivamente al recupero abitativo; nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso, sono soggetti a CONC. La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito di restauro - soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile:

   - con la destinazione d'uso fissata dal Piano vigente;
   - con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
   - con la concezione originaria dell'organismo edilizio; e purché l'intervento di restauro miri a rimuovere tali incompatibilità.

5) Nel caso di restauro conservativo-ambientale l'eventuale AUT deve essere sempre esplicita.

6) L'AUT, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un o dalla data di formazione del silenzio-assenso o del rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

ART. 19

INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1) Concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive) che, eccedendo quelle di manutenzione straordinaria, hanno lo scopo

di bonificarne le parti od i locali malsani o antigienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso nonché - più in generale - per conservare l'organismo edilizio e dargli funzionalità, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali.

2) L'AUT, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

ART. 20

MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1) Sono gli interventi che mirano a mutare - anche senza l'esecuzione di opere edilizie - la destinazione d'uso in atto di una unità edilizia od immobiliare.

2) Gli interventi di modifica di destinazione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n.10/1977 (artt.9 e 10), n. 457/1978 (art.27) e delle disposizioni regionali in materia. (L.R. 23/85 art.11 comma 3).
L'AC puo' consentire la modificazione di destinazione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il Piano vigente, le norme di RE e le altre norme di legge.

3) Detti interventi sono soggetti a CONC negli ambiti territoriali, delimitati dal Piano, in cui le destinazioni d'uso sono regolamentate, nonché in tutti i casi in cui - a giudizio dell'AC - il mutamento della destinazione d'uso implica variazione degli standard urbanistici: ciò indipendentemente dal fatto che, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) alla nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie.

4) Nei casi di modifica dell'immobile ad usi produttivi, l'AC deve accertare il rispetto delle leggi (nazionale e regionale) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

5) In ogni caso, l'AC deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello infrastrutturale della zona e non potrà essere concessa per quegli edifici o loro

parti che non possono assicurare le superfici per parcheggi come prescritto dalle norme di attuazione.

ART. 21

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1) Sono soggetti a CONC e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

   - a modificare le caratteristiche; il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
   - a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
   - ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2) Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497/1939 oppure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali, senza preventivo parere degli enti proposti alla loro tutela.

ART. 22

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

1) Sono soggetti a CONC e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2) Essi consistono perciò:
   - nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline ecc.);
   - nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

ART. 23

INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

1) Sono soggetti a CONC - se del caso previo PA - e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.
   Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

ART. 24

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1) Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo) nonché i camini industriali.

2) Si considerano pertanto nuove costruzioni:

   - gli involucri mobili che insistono sul terreno;
   - le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
   - le costruzioni leggere anche prefabbricate;
   - i palloni di plastica pressurizzati;
   - i tendoni ed l box prefabbricati, anche in lamiera;
   - le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni.

3) Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (roulotte case mobili e simili), quando non siano utilizza di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

   - siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
   - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);

- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengono utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

ART. 25

INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

1) Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

   - er rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. n. 847/1964);
   - per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art.44 della L. 865/1971);
   - per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
   - per infrastrutturare il territorio.

2) Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

3) Sono perciò tali:

   - la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
   - i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
   - le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
   - gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
   - le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
   - i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
   - nonché ogni oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affissò all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi “minori” già definiti.

4) L'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere è disciplinata dalle norme regionali, in mancanza delle quali si assimilano agli interventi di urbanizzazione e sono soggetti a CONC.

5) Gli interventi di urbanizzazione su aree inedificate sono sempre subordinati alla preventiva approvazione di un PA.

ART. 26

INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE E DI FRAZIONAMENTO

1) Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito PL, eventualmente di ufficio (PLU), da parte del CC oppure dalla Regione, ove ricorrano le condizioni indicate dall'art.24 della L. n.47/1985.

2) Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di Piano. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano, l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lqtti edifiqabili conformi - per dimensione e forma - alle esigenze edificatorie predette, ed ove venga interessata una particella dove insiste un edificio, l'area a questo asserita deve essere tale da consentire il volume dello stesso edificio ed in uso alla proposta di frazionamento dovrà risultare l'esplicita attestazione del tecnico firmatario del frazionamento in tal senso.
   A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

3) Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art.18 della L.n.47/1985 e dell'art.17 e 18 della L.R. 23/85 nonché le sanzioni in esse previste.

4) Resta fermo l'obbligo della CONC e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

ART. 27

VARIANTE AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI

1) Si ha "variante" al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

2) Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con il Piano vigente, con il presente RE e con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:
   - la superficie coperta e la Slp;
   - le caratteristiche formali (sagoma);
   - le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime.

Tali varianti possono essere eseguite solo con l'approvazione dell'AC.

3) Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art.31 della L. n.457/1978) configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova AUT o CONC, così come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art. 8 della L. n.47/1985.

4) Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.

5) Nel caso di interventi non ultimati nei termini previsti per le opere di completamento residue deve essere richiesto il rinnovo della Conc. che il **Responsabile del servizio** sentita la C.E. rilascerà se non sono intervenute modificazioni di legge o di regolamento che rendano in contrasto l'intervento.

ART. 28

PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

1) Gli interventi e le opere soggette a CONC o ad AUT possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'AC un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o di un PA vigenti;
- la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale PA vigente od alla esigenza di predisporlo;
- il tipo di PA che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
- il tipo di atto abilitativo necessario per l'intervento o per le opere che si propongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'AC o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve eseguire.

2) Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi necessari per consentire le verifiche urbanistiche ed edilizie richieste.

3) L'AC rilascia su domanda - entro 30 giorni - una dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti od in itinere di approvazione nonché le modalità di intervento, anche in relazione al PA.
La dichiarazione, nel caso di terreni, equivale al certificato di destinazione urbanistica prescritto dall'art. 18 della L. n. 47/1985.

4) Tale dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente nel momento in cui essa viene rilasciata, ma non vincola comunque l'AC nei futuri atti che essa può rilasciare in accordo con le leggi vigenti.

Capo IV - Procedure - Documentazione Richiesta

ART. 29

INTERVENTI PER OPERE INTERNE

1) Ai sensi dell'art.26 della L. n.47/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui si intende eseguire un intervento per opere interne deve presentare al Sindaco, contestualmente alla comunicazione di cui al punto 1 del precedente art.11, una relazione tecnica (in duplice copia, firmata da un professionista abilitato alla progettazione.

2) Tale relazione deve asseverare le opere che si intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza di cui ai punti successivi nonché la loro conformità alle norme igienico sanitarie contenute nel presente RE.

3) Nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante che del professionista asseverante.

4) I1 richiedente ha l'obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione con l'attestazione dell'avvenuta denunzia delle opere.

5) Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo.

6) La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

ART. 30

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1) L'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e di miglioria deve essere segnalata al Sindaco prima o contestualmente all'inizio dei lavori.

2) La segnalazione deve essere effettuata prima dell'inizio dei lavori nel caso di ripristino delle facciate e di sostituzione di grondaie pluviali e simili, sempre che si adottino materiali aventi le stesse caratteristiche e gli stessi colori di quelli preesistenti (nei casi di "difformità" si configura un intervento di altro tipo).

3) La segnalazione, deve essere firmata dall'interessato e deve contenere la descrizione analitica delle opere che si intendono effettuare.
Nella stessa denunzia, od in un documento apposito, sia il proprietario (o chi ne ha titolo) che il tecnico abilitato debbono dichiarare sotto la loro personale responsabilità che le opere da effettuare sono classificabili di manutenzione ordinaria, ai sensi del presente RE.

4) I1 ripristino delle facciate di edifici vincolati dalle leggi n.1089/l939 e n.1497/l939 od interessati da vincolo artisticoambientale imposto dal Piano è soggetto a CONC. L'insieme di più interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria, quando configuri una "riqualificazione" dell'immobile anche in relazione alle previsioni del Piano vigente od adottato, è soggetto ad AUT. È comunque richiesto il preventivo parere della SBAAS.

5) Ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'AC si riserva ogni possibilità di intervento nel caso in cui le opere effettuate risultassero eccedenti per quantità o difformi per qualità da quelle segnalate, secondo le indicazioni sopra formulate.

ART. 31

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. ADEGUAMENTO IGIENICO TECNOLOGICO E FUNZIONALE CONSOLIDAMENTO

1) Alla domanda di AUT debbono essere allegati i seguenti elaborati in triplice copia:

   a) planimetria catastale estesa almeno mt.100 dal confine del lotto in scala 1:2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
   b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione comprendente le piante quotate dei piani interessati, in corrispondenza delle scale se queste esistono e sono oggetto d'intervento, ed almeno un'altra sezione quotata se la copertura a tetto e quanto fosse oggetto di lavori, nonché i prospetti prima e dopo di lavori se venissero in qualche modo interessati.
   c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
   d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di che ne ha titolo) e di un tecnico abilitato, che le opere da eseguire sono classificabili di manutenzione straordinaria ai sensi del presente RE;
   e) relazione tecnica descritta delle opere.

2) Il **Responsabile del servizio** si riserva di accertare in qualsiasi momento: la congruità della classificazione dichiarata; la rispondenza delle opere al RE, alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti; la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, il **Responsabile del servizio** emetterà diffida dall'iniziare o proseguire i lavori e provvederà ai sensi di legge.

ART. 32

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

   a) planimetria catastale estesa almeno mt. 100 oltre i confini del lotto in scala 1:2000 od 1:1000.

   b) rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala adeguata relativi a tutti i piani (anche non abitabili); alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

   c) relazione tecnica con la descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20 - 1:50) e dei lavori da eseguirsi;

   d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;

   e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critico e di topografia sociale;

   f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;

   g) stralcio del Piano vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di PA qualora sia prescritto.

2) In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d) può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

ART. 33

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. AMPLIMENTO RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- relazione
- disegni comprendenti

a) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, nonché del PA e del ppa (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;

b) planimetria catastale, in scala 1:2000 od 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;

c) planimetrie orientate, del lotto interessato e delle aree adiacenti private o pubbliche in scale 1:500 od 1:200, corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di RE; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie coperta; rapporto di copertura; regolamentarità degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);

1) l'allineamento stradale;

2) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;

3) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

4) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;

5) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico)i

6) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

d) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;

e) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto od in parte produttivi. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere

e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto od in parte) esistenti;

f) titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la disponibilità dell'area o del fabbricato su cui debbono eseguire gli interventi edilizi;
g) i disegni vistati ed approvati da eventuali organi sovraccomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai Monumenti o corrispondente Servizio regionali, Anas, Amm.ne Provinciale, Servizio regionale delle Foreste, Genio Civile nonché dal Comando VV FF;
h) relazione, dichiarazione ed eventuali disegni relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 384/78, L. 13/89 e D.M:236/89).

3) Ove ne ravvisi la necessità, il **Responsabile del procedimento** può chiedere in aggiunta:

- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;

4) I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini.

5) La documentazione esibita deve essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art. 11 del DM 2/8/1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

6) Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli prevista dall'art. apposito.

ART. 34

INTERVENTI DI MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1) Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di CONC deve essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per questo ultimo tipo di intervento, anche se l'immobile non ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata, secondo le delimitazioni del Piano.

2) Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia.

   a) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;

   b) planimetria in scala 1:2000 od 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;

   c) piante di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;

   d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulle variazioni da essa indotte sugli standard urbanistici;

   e) eventuale documentazione relativa all'osservazione delle norme in materia di scarichi.

3) L'intervento viene assentito con CONC se l'immobile ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata dal Piano o se il cambio d'uso implica variazione degli standard urbanistici; con AUT in tutti gli altri casi. Esso comporta il conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.

4) L'intervento deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione.

ART. 35

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO

1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

   - planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
   - quadro d'insieme della zona circostante, composto da:

   a) planimetria della zona in scala 1:2000 od 1:1000; estesa almeno 50 mt. oltre i limiti di proprietà;
   b) stralcio del Piano vigente;
   c) eventuale copia del PA vigente esteso come al punto a;

   - piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;

- documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza
- relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di CONC per nuove costruzioni sulla medesima area.

2) L'intervento di demolizione è subordinato in particòlare al preventivo o contemporaneo rilascio della CONC per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

   - di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dal PA, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;

   - di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto od in parte - a spazio od a servizio pubblico;

   - di area da asservire ad edificio esistente, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona o per volontà degli aventi diritto.

3) L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:

   - alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
   - alla disinfestazione del fabbricato;
   - alla chiusura degli slembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
   - alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
   - alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

4) In caso d'inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'AC può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

5) La demolizione non è di massima consentita per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, né per gli immobili indicati come tali dal Piano vigente e dai suoi PA.

ART. 36

INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

1) Nel caso di interventi diretti alla formazione di cortili od alla realizzazione di giardini, che presuppongono la costruzione di opere stabili, alla domanda debbono essere allegati in triplice copia:

   a) planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione dell'area scoperta nel contesto urbano e - nel caso di giardini - in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;

   b) planialtimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle sistemazioni proposte, alle costruzioni, ai distintivi ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;

   c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;

2) Gli interventi sugli alberi d'alto fusto esistenti in aree urbane vincolate ai sensi della L. n. 1497/1939 oppure nei centri storici e nei nuclei d'interesse ambientale, sono subordinati alle autorizzazioni prescritte (Ispettorato forestale e Regione).

ART. 37

INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI

1) Le aree inedificate comprese in zone di cui il Piano prevede l'edificabilità debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un PL. Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree od alla loro urbanizzazione è tenuto a chiederne l'approvazione.

2) Il PL non occorre se non è prescritto dal Piano e non è richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare:
   - riguardi delle zone di completamento.

3) Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento deve essere notificato al Sindaco prima del suo inoltro all'Ufficio Tecnico Erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.

4) I1 trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art.18 della L. n.47/l985.

ART. 38

DEPOSITI ALL'APERTO

1) Alla domanda debbono allegarsi in duplice copia:

   - un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
   - uno stralcio del Piano da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
   - una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, perchè 1'AC possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.

3) Nel caso in cui l'area in oggetto ricada in zone di valore ambientale, vincolare dalla L. n.1497/1939 o dal Piano, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del RE.

ART. 39

INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

1) Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in sei copie:

   a) lo stralcio eventuale del ppa da cui risulti la previsione dello studio del PL;

   b) lo stralcio del Piano, con le previsioni per la zona in oggetto;

   c) gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;

   d) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;

e) il rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;

f) l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti, che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi - siano da considerare parete integrante della zona;

g) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;

h) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del PL, con la individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);

i) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;

l) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);

m) la disposizione planimvolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;

n) le eventuali utilizzazioni in sottsuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;

o) il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessive proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistentii

p) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme regionali vigenti. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'AC e devono essere graficamente delimitate dal Piano;

q) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;

r) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;

s) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;

t) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.) da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici

u) l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;

x) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;

y) progetto e stima di massima delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare;

2) Se il PL non fosse esteso all'interno isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.

3) Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azzonamento, alla zona od all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

4) Se il PL investe aree del centro storico od edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dal Piano,

la documentazione deve essere integrata da:

- un'indagine che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
- una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottopporre ad interventi di consolidamento, di restauro conservativo o restitutivo, di ristrutturazione o di risanamento.

5) Nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree lottizzande.

6) Nel caso di insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richiesta da eventuali norme regionali, mirati a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.

7) Schema di convenzione da stipularsi col Comune.

ART. 40

PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

1) Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.

   I1 progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perchè 1'AC possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o del PA; deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto.

Inoltre, deve contenere indicazioni circa:

a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
b) la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
d) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
e) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
f) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con 1'AC.

2) Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.

3) Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

4) I1 **Responsabile del servizio**, acquisiti i pareri dell'UTC, dell'Ufficiale Sanitario e della CE, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronunzia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito.

   Tale comunicazione non da tuttavia titolo al rilascio della CONC o dell'AUT, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

5) Per ottenere la dichiarazione urbanistica prevista dall'art. 8 della L. n. 94/1982 oppure il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 18 della L. n. 47/1985, occorre presentare una domanda nella quale l'interessato deve specificare gli eventuali interventi che intenda attuare sull'immobile in oggetto e i riferimenti catastali.

   Alla domanda deve essere allegata una planimetria da dove si evinca chiaramente l'immobile di cui si richiede la certificazione.

ART. 41

INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI - INTERVENTI URGENTI

1) Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata.

2) Il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente al Sindaco la comunicazione dell'awenuto awio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto, la domanda di AUT o di CONC.

ART. 42

AUTORIZZAZIONI SPECIALI

1) I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1497/1939 e n.1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla - osta regionale e - per le parti di competenza - anche della Soprintendenza ai Monumenti. Sono altresì soggetti a preventivo nulla-osta da parte dell'Ente competente gli interventi sugli immobili soggetti a tutela idrogeologica, aeronautica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

2) Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'AP ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'AP) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

3) Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n.1086/1971.

4) Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazioge del Comando dei VV F:

   a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del DPR n.547/1955, modificato dal DM 27 maggio 1985;

   b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel D. n.1973/1965 (art. 4 della L. n. 966/1965);

   c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., od anche inferiore se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

   d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore ai 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del 2 piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autobotti dei VV F.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei servizi Anticendio e della Protezione Civile - a norma dell'art. 28 della L. n. 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A, della L. n.469/1961 e del DM 8 marzo 1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando provinciale dei VVF e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta - ai sensi della L. 7 dicembre 1984, n. 818 - la certificazione (rilasciata da un ente laboratorio o professionista abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del DM 8 marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge sopra

richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia.

5) Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del RD n.3267/1923, concessa dal Presidente della GR; analoga autorizzazione del Presidente della GR debbono ottenere ex art. 7 della L. n.1497/1939 sia gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base al punto 1) del DM 21 settembre 1984, convertito, con modificazioni, nella L. n.431/1985; nonché le opere di interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o comunque soggette - con LR - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.

6) I progetti di opere eseguite ai sensi del TU n.1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.

7) Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

8) In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda.

ART. 43

INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHI-TETTONICO

1) Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dalla L. n. 1497/1939 oppure dal Piano (Centri storici e nuclei di interesse ambientale), gli interessati debbono farne domanda alla Regione presentando al Comune, secondo la procedura fissata dalla Circ. 20/07/1982, n. 17707;
   a) la domanda in carta da bollo, in cui vanno specificate la localizzazione dell'intervento (località, via mappali) e le generalità del proprietario e del progettista (vedi punto A della Circ.);

   b) tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di CONC, ivi compresi un estratto di mappa, un particolare di facciata in scala 1:50 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili di

influire sullo stato ambientale, le opere di recinzione (con un particolare in scala 1:20);

c) altri elaborati e documenti richiesti (punto B della Circ.).

2) L'AC trasmetterà alla Regione la predetta documentazione solo dopo avere acquistato il parere favorevole della CE.

3) Qualora l'intervento concerna una edificio a sua volta vincolato dalla L. n.1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Monumenti, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.
Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti; nonché nel caso di opere pubbliche.

4) Gli interventi sulla vegetazione arborea debbono autorizzati preventivamente dal competente Ispettorato forestale anche se la zona non risulta coperta da vincolo idrogeologico.

5) È soggetto all'autorizzazione regionale anche l'utilizzo, permanente o temporaneo, di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Capo V - Adempimenti D'obbligo

ART. 44

INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE

1) In ottemperanza alle prescrizioni del RD n.2105/1937 (art.4) negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente RE, è vietato eseguire interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

2) Qualora un intervento si renda necessario ed urgenti:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici od agli immobili vicini;

- per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;

esso può essere effettuato senza CONC od AUT.

3) In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'AC nel termine di tre giorni (lavorativi) dall'avvenuto accertamento delle situazioni di cui al punto 2) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

4) Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

ART. 45

APERTURE DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO

Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenere l'approvazione ad addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile, da trascrivere e dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Tali strade dovranno avere larghezza non inferiore a m. 6 e, se a fondo cieco, essere dotate di uno slargo di m. 10x10 per sosta e manovra veicoli. Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico.

La manutenzione della strada privata ad uso pubblico è a carico dei proprietari fino a quando non saranno perfezionate le pratiche di acquisizione o espropriazione.

Le cose e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico. Le norme del presente articolo e del successivo art.47 sono applicabili solo nelle zone classificate “B” di completamento.

ART. 46

STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO

Le strade private non di uso pubblico possono essere consentite solo per servire le parti retrostanti o laterali di costruzioni che si affacciano su suolo pubblico o di uso pubblico che non abbiano possibilità di accesso da questi ultimi.

Le caratteristiche dimensionali e gli oneri di manutenzione sono quelle riportate nel precedente art. 46. Comunque dette strade dovranno essere chiuse con un cancello.

ART. 47

RICHIESTA DELLA CONC O DELL'AUT

1) La CONC o l'AUT possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentate o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

   - l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
   - il locatario, per le opere manutentive;
   - il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
   - il titolare di qualsiasi altro diritto (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o seggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento nonché;
   - l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

2) Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la CONC o l'AUT possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

ART. 48

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONC OD ALL'AUT

1) La domanda di CONC o di AUT deve essere redatta su un modulo predisposto dall'AC, da completare in ogni sua parte.

2) Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di

vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

3) Sulla domanda di CONC deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al DM 2 agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contribúto di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L. n.10/1977.

4) La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

   a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
   b) dal proprietario del terreno (quando sia persono diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);
   c) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale Edile od Agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

5) Sulla domanda di CONC o di AUT deve essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmarne gli allegati. La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - puo' essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'AC il tecnico responsabile di cantiere.
6) Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà elencare domicilio presso il direttore dei lavori.

ART. 49

ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO

1) Nuovi Edifici:

A norma dell'art. 14/1 della L. n. 373/1976, il **Responsabile del servizio** può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal DM 10/3/1977.

Per garantire il rispetto di tale normativa, integrata da quella dell'apposito DR, il Committente, prima della dichiarazione di inizio lavori, deve depositare presso l'UTC

la documentazione inerente l'isolamento termico, prescritta dall'art. 19 del DPR 28/6/1977, n.1052.

Nel caso di modifiche apportate al progetto originale, il Committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che - nonostante le modifiche - le prescrizioni di legge rimangono rispettate.

2) Edifici Esistente:

A norma dell'art. 14/2 della L. n. 373/1976, il **Responsabile del servizio** può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate - sentita la CE - anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo avere accertato che sussistono le condizioni tecniche.

In tal caso la documentazione richiesta dall'art. 19 del DPR 28/6/1977, n.1052 va presentata all'UTC prima del rilascio della CONC.

ART. 50

CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

1) Per evitare il pagamento della quota di costruzione di cui all'art. 7 della L. n. 10/1977, un intervento edilizio abitativo (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) può essere convenzionato.
   A tal fine, nella stessa domanda di CONC il richiedente deve esprimere la sua disponibilità al convenzionamento (anche se volontario) allegando alla documentazione la bozza di convenzione (prescritta dagli artt. 7/8 della legge citata) o ad un atto unilaterale d'obbligo sostitutivo fissandovi i prezzi di vendita ed i canoni di locazione (degli alloggi programmati) che si impegna verso l'AC ad applicare.

2) Nel caso di abusii l'AC si riserva il diritto di annullare la convenzione e di imporre il pagamento della quota di costruzione dovuta, debitamente rivalutata in base al relativo indice ISTAT.

ART. 51

CONCESSIONE PER EDILIZIA D; RECUPERO

1) Nel caso di consistenti interventi di ricupero edilizio - cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente - il rilascio della CONC può essere subordinato alla stipula della convenzione speciale di cui all'art. 32 della L. n. 457/l978.

2) La convenzione speciale - da allegare alla domanda di CONC insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto - deve sancire l'impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con l'AC.

3) I precedenti occupanti degli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

ART. 52

ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1) A1 PL deve essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata) oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione di ufficio) contenenti gli obblighi di cui all'art. 8 della L. n. 765/1967 e ad eventuali norme regionali.

2) Tali schemi debbono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

3) Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi; nonché le modalità ed i tempi - correlati all'eventuale ppa - per ultimare gli interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.

ART. 53

APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1) I PL sono approvati con le modalità fissate dalle norme regionali art. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989, sentito parere degli uffici competenti (UTC, Ufficiale Sanitario,VV F, Soprintendenza ai Monumenti, Servizio Regionale dei Beni Ambientali, ecc.) e quello della CE; purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto.

   Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

2) Ove non lo escludano specifiche norme regionali, in fase di attuazione è possibile approntare - senza che ciò costituisca variante al PL - modificazioni planivolumetriche purché:

   - non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PL;
   - non incidano sul dimensionamento previsto;
   - non attengano alla destinazione d'uso oppure alla tipologia ed all'altezza massima degli edifici;
   - non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la Slp complessiva autorizzati;
   - non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di queste ultime.

3) Ogni variante che ecceda tali limiti comporterà una variante al PL che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione.

Capo VI - Rilascio ed uso della CONC o dell'AUT

ART. 54

ESAME DELLE DENUNZIE E DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO

1) Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione o denunzia, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dal responsabile del procedimento amministrativo il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui le

opere descritte od elencate configurano un intervento soggetto a CONC o ad AUT, il responsabile del procedimento amministrativo sottoporrà la comunicazione o la denunzia alla CE, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

2) Nel caso di interventi soggetti ad AUT, allo scopo di evitare che - ricorrendovi con frequenza - si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio (pendenza e materiali della copertura; posizione e forma delle aperture esterne; ecc.) o se ne mutino la tipologia e/o la destinazione d'uso, 1'AC si riserva di subordinare il rilascio dell'AUT all'esame di tutte le domande che - nell'ultimo quinquennio - hanno interessato la stessa unità edilizia - nonché al parere dell'Ufficiale sanitario e della CE ove ne ricorra l'esigenza.

3) Nel caso di interventi soggetti a CONC, i progetti debbono essere esaminati - nell'ordine e per quanto di competenza:

   - dal responsabile del procedimento amministrativo;
   - dall'Ufficiale Sanitario;

   I1 rilascio della CONC è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti.

ART. 55

PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O DELL'AUTORIZZAZIONE.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L.07/08/1990 n°241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi (art.14 L.07/08/1990 n° 241 e succ.modif.) e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione

della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di 60 giorni di cui al comma precedente, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente e redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto nei casi di cui agli articoli n°8 e 9 del presente regolamento.

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al secondo comma, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al **Responsabile del servizio** di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza all'Assessore regionale degli enti locali finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo di cui all'art.4 della L.R. 01/07/1991 n°20.

MODALITÁ DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

I1 **Responsabile del servizio**, sentito il parere della Commissione Edilizia e vista la relazione del responsabile del procedimento, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Copia della concessione o dell'autorizzazione sarà pubblica secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

ART. 56

CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE GRATUITE

1) A norma dell'art. 9 della L. n.10/1977 la CONC è gratuita per i seguenti interventi:

   a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze **se il richiedente è conduttore del fondo o imprenditore agricolo a titolo principale, così come previsto dall'art. 9 legge 10/77**.

   b) per gli interventi di ristrutturazione, purché non comportino aumento della Slp e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario si impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'AC, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

   c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;

   d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorché comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;

   e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

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

   g) la CONC è altresì gratuita per gli interventi minori che la richiedono.

2) Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con CONC gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo CONC nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.

3) I1 concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n.10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

4) L'AUT è gratuita (art. 7 della LN n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 della LN n. 457/1978.

È inoltre gratuita - purché l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497/1939 - per:

- per le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Infine, l'AUT è gratuita per tutti gli interventi minori che la richiedono.

ART. 57

CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

1) La CONC relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.
L'incidenza di tali opere viene deliberata dal CC in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art.10 della L. n.10/1977.

2) La CONC relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal CC in relazione ai diversi tipi di attività.

3) Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di CONC nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.

ART. 58

ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE

1) Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

2) In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'AC si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.
In caso di assenso l'AC fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di CONC residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

ART. 59

RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1) I1 rilascio della CONC è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

   - presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);

   - presentazione dell'attestato di avenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di CONC gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e

per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzionei

ART. 60

CARATTERE DELLA CONCESSIONE

1) La CONC è personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne venga comunicato tempestivamente all'AC il trasferimento.

2) Il trasferimento deve essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

3) I1 trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di CONC volturato.

4) Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la CONC è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

5) In calze alla CONC originaria verranno annotati - a cura dell'AC - i suoi eventuali trasferimenti purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari.
   L'alienazione della nuda proprietà, o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono da sole titolo di trasferimento della CONC.

ART. 61

PUBBLICITÀ DELLA CONCESSIONE

1) L'atto di CONC notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

2) Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della CE relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di CONC può presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano

pertinenti all'oggetto procedimento e può impugnare il provvedimento del **Responsabile del servizio**

3) L'affissione dell'atto di CONC all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

ART. 62

IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE

1) Il richiedente della CONC - può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR od al Capo dello Stato.

2) Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.

3) Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

ART. 63

RISPETTO DELLE LEGGI. DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI

1) La CONC o l'AUT costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

2) Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione;

ART. 64

SCADENZA DELLA CONCESSIONE

1) La CONC ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova CONC conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.

2) Salvo diversa prescrizione della CONC, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedono particolari tecniche costruttive e per dimostrate cause di forza maggiore (calamità naturali, ecc.).

ART. 65

ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

1) La CONC può essere annullata o revocata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione, ai sensi dell'art. 7 della L. 6/8/1967, n.765.

2) In particolare, la CONC può essere annullata:

   - quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
   - quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non siano osservate le prescrizioni della CONC;
   - quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito in corso d'opera;
   - quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'AC, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
   - quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
   - quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

3) la CONC deve essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o se iniziate - non siano state completate entro il termine prescritto.

4) L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocatol'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

Nel caso di annullamento della CONC, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 11 e 20 della L. n.47/1985.

5) Il rinnovo della CONC potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nella ordinanza di annullamento.

6) L'AUT, sia essa tacita od esplicita, decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenso o del rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori.

ART. 66

CONC ED AUT IN SANATORIA

1) Sono suscettibili di sanatoria (ordinaria) le varianti in corso d'opera di cui all'art.15 della L. n.47/1985, nonché (sanatoria eccezionale) le opere abusive ultimate nei termini ed ai sensi di cui all'art. 31 della stessa legge e dell'art. 15 della L. n.47/1985, e dell'art. 26 e 27 della L.R. 23/85 eseguite senza il prescritto atto abilitativo (CONC od AUT) od in difformità dallo stesso, oppure eseguite in base ad un atto abilitativo annullato, decaduto o comunque divenuto inefficiente (od il cui procedimento sia in corso).

2) Sono pure suscettibili di sanatoria (eccezionale) le opere costruite su aree sottoposte a vincolo, di cui all'art.32 della L. n.47/1985, salvo quelle che - norma dell'art. 33 stessa legge - non possono essere sanate, nonché le opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici, alle condizioni di cui all'art. 32/4 della L. n.47/1985, salvo se ne imponga la demolizione ai sensi dell'art.14 stessa legge.

3) I procedimenti da seguire sono, con riferimento alla legge 47/85:

- per la sanatoria ordinaria, quello indicato dall'art. 15; per la sanatoria eccezionale, quello descritto dall'art. 35; e con riferimento alla L.R. 23/85 l'art. 40;

4) Si fa riferimento alle leggi citate anche per quanto concerne l'entità dell'oblazione e le modalità del relativo pagamento.

ART. 67

OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Per il rilascio delle concessioni relative alla costruzione di opere in conglomerato cementizio armato, il concessionario, in ossequio alla legge n° 1086 del 5/11/1971 dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuta denuncia degli stessi all'Ufficio del Genio Civile Competente.

Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal tecnico direttore dei lavori attestante l'abilità a norma di legge a dirigere le opere in oggetto.

ART. 68

OPERE IN MURATURA PORTANTE

Per quanto concerne le opere in muratura portante si fa riferimento al D.M. 9/1/87 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo VII Conduzione dei lavori - Verifiche - Sanzioni

ART. 69

VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

1) Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto della CONC.
Nell'eseguire i lavori, egli deve inoltre attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati dall'UTC. (Ufficio Tecnico Comunale).
Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

2) La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda; detto verbale deve essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'AC, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire che un funzionario comunale incaricato diriga la necessarie operazioni indicate dall'UTC.

3) Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione delle quote e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'AC.

4) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base a PA, 1'AC deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stata preventivamente segnato e picchettato.
I1 concessionario deve farne richiesta scritta e 1'AC deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

5) Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto all'AC perchè effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.

6) Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali che possano arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

ART. 70

INIZIO ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

1) Prima di iniziare i lavori autorizzati il concessionario dovrà:

   a) depositare in cantiere la CONC stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controlloi
   b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
   c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di CONC;
   d) comunicare all'AC per iscritto la data di inizio dei lavori;

2) I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla CONC; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova CONC.

3) I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

ART. 71

INTERRUZIONE DEI LAVORI

1) Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'AC alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

2) Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art.153 del RD n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

ART. 72

VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA

1) Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:

   - una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;

   - una seconda visita, quando ultima le strutture portanti;

   - una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati alla CONC e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.

2) L'AC ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

3) Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del Piano ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (CONC od AUT), il Sindaco sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art. 4 e seguenti della L. n.47/1985.

ART. 73

VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO

1) I1 Sindaco - sentita la CE - può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dall'art. 18 del DPR 28/6/1977, n.1052, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.

2) Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 kcal/h od a 500.000 W, 1'AC si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti, il progettista il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica - sotto la propria responsabilità - che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione, ferma restando la facoltà dell'AC di procedere a verifiche.

3) Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo - prima di installarli - di depositarne presso 1'UTC il progetto, il quale va corredato della relazione tecnica prescritta dall'art. 14 del DPR 28/6/1977, n.1052. Di tale deposito 1'AC rilascia un'attestazione.

4) L'AC può effettuare controlli anche in corso d'opera e laddove accerti delle difformità - può sospendere i lavori, informandone il Prefetto perchè irroghi le sanzioni previste. Può anche ordinare le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni di progetto.

5) Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è prescritto il collaudo degli impianti con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 kcal/h onde accertarne la rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. L'AC può in ogni caso effettuare verifiche degli impianti ed ha l'obbligo di informare il Prefetto delle difformità riscontrate, perchè irroghi le sanzioni amministrative previste.
Se la verifica viene effettuata in corso d'opera, il Sindaco può sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare l'impianto.

ART. 74

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O DI ABITABILITÀ

1) Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del RD n.1265/1934, salvo che l' AUT o la CONC rilasciate per gli interventi edilizi non escludano espressamente l'esigenza della nuova licenza di utilizzazione.

2) Il certificato di abitabilità e/o agibilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale - direttamente o con Raccomandata PR - dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di CONC.

   A norma dell'art. 6 della L. n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo - per il direttore dei lavori - il caso di contestazione previsto dal cpv 2 dell'articolo citato.

3) I1 certificato di agibilità è emesso entro 45 giorni dalla richiesta, corredata dagli allegati di cui sopra, dopo l'esecuzione, con esito positivo:

- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della CONC o dell'AUT effettuata dall'UTC nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;

- dell' ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;

- del collaudo delle strutture (in ca semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;

- della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione anticendio, effettuata dal Comando provinciale VVF;

- dall'accertamento che non esistono cause di insalubrità;

- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

4) La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'UTC o da loro delegati.
Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni dì controllo e verifica.

Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'UTC assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

5) Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Capo dell'UTC o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.
Nel processo verbale debbono essere riportati dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell' UTC o dei loro delegati; esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.

6) I1 rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;

c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VVF per le costruzioni di altezza superiore a ml.24 nonché per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale;
d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della L. n.1086/1971 per le costruzioni in ca e fotocopia autentica dello stesso;
e) licenza d'uso del Genio Civile per le opere in ca.
f) certificato di avvenuto accatastamento.

In ogni caso contrario, il termine di cui al comma terzo non decorre.

7) Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con raccomandata R.R, deve diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.
Contro il diniego dell'abilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

8) La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni dagli elaborati allegati all'AUT od alla CONC e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguita senza la necessaria preventiva CONC, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti di immobile interessate dalla modifica.

9) Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate il Sindaco, oltre ad avalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L. n.47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

10) I1 Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuo ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n.1265/1934.

ART. 75

RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1) I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statistico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.

2) Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposita scheda.

3) I1 proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto, altresì, a comunicare all'AC le eventuali variazioni degli elementi rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria 1'AUT o la CONC. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione .

ART. 76

VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

1) I funzionari dell'UTC, l'Ufficiale sanitario, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE sia in possesso della relativa CONC. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della CONC stessa, i nomi del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione d'uso prevista;

2) I funzionari dell'UTC e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente RE, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della CONC.

3) Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

4) Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal RD n.383/1934 e successive modifiche, nonché farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza: gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4 cpv dell'art. 4 della L. n.47/1985 e all'art.20 della L.R. 23/85.

ART. 77

SOSPENSIONE DEI LAVORI

1) I1 Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:
   - le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare CONC;
   - le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della CONCi
   - le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del RE.

2) La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

   - il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
   - non è stata data comunicazione all'AC del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
   - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

3) L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell' immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

4) L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Sindaco è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

5) Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della CONC, del committente, del direttore dei lavori, e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'AC la non conformità delle opere eseguite

od in esecuzione. Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.
Le stesse sono riscosse con le norme stabilite dal RD n.639/1910.
La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della CONC.

6) Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco - allorchè il concessionario ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della L.23 febbraio 1985, n.47 e sue modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. 23/85.

7) La sospensione dei lavori viene ordinata indipendetemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L n.47/1985 e L.R. 23/85 (Capo I) sopra richiamate, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art.6 della L. n.765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

ART. 78

MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

1) I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di abilità e di decoro ed a tenere le relative aree di pertinenza in ordine ed in buono stato di conservazione.

2) Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine eventualmente fissato dell'AC, richiedendo preventivamente - ove necessario - 1'AUT o la CONC.
In difetto, l'AC procederà in danno del proprietario.

3) Il Sindaco può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abilitabilità e di decoro degli edifici.

ART. 79

CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI

1) La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

2) Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

3) Qualora la contravvenzione riguardi l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la CONC, o non rispondenti ai termini della CONC ottenuta, l'intimazione dell'AC comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che 1'AC può e/o deve adottare a termini di legge.
   Per le infranzioni alle norme del presente RE, ove non costituiscano reato per effetto di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla L. n.47/1985 (Capo I) e della L.R. 23/85, con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del RD n.383/1934.

4) Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con RD n.1265/1934.

ART. 80

DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE

1) A norma dell'art.7 della L. n.47/1985 e dell'art.6 della LR n.23/85, accertata l'esecuzione di opere in assenza di CONC, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art.8 della legge nazionale e art. 5 Legge Regionale il Sindaco, previa diffida e sentito - se richiesto - il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.

2) Alla demolizione d'ufficio disposta dal Sindaco provvedono gli organi dell'AC, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e - se i lavori non sono ancora ultimati - anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.

3) Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'interno dell'edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà l'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I della L.n.47/1985 e della L.R. 23/85 impregiudicata la facoltà del contravventore d'eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.

4) La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art.55 del RD n.383/1934.

5) Sono salve, in ogni caso, le facoltà attribuite al Sindaco dell'art.153 della L. n.148/l915, modificata dal RD n.2839/1923.

6) In mancanza delle demolizioni, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto - ai sensi dell'art. 7 della L. n.47/1985 e dell'art.6 della LR 23/85 - al patrimonio (disponibile) del Comune).

7) Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalle leggi sopra citate.

ART. 81

ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL PPA O COMPRESE NEI PR

1) A norma dell'art.l3 sesto comma della L. n.l0/1977, le aree delimitate dal ppa debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.

2) A tal fine il proprietario dell'area delimitata singolarmente o consorziandosi con altri proprietari - deve richiedere all'AC la CONC oppure deve predisporre il PL e proporlo all'approvazione comunale.

3) In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, l'AC, per dare attuazione al ppa, può sostituirsi agli interessati seguendo le procedure fissate dalle leggi regionali e, previa ingiunzione a provvedere (se prevista), procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dalle stesse leggi.

4) L'inadempienza si configura altresì - e può comportare l'esproprio dell'area - quando l'interessato, ottenuta la CONC, non inizia le opere nei termini prescritti.

5) Nel caso di immobili compresi in un PR la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art. 28 della L.n.457/1978 l'AC diffida i proprietari inadempienti delle unità minime di intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio.
Trascorso inutilmente tale termine, 1'AC procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal PR occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

Titolo II - Progettazione delle Opere

Capo I - Edifici Abitativi

ART. 82

DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1) In conformità al DM 5/7/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq.**10** per ciascuno dei posti-letto successivi.

2) I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.**38** se dotati di due posti-letto.

3) Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

4) Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ART. 83

CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

A) - Edifici urbani

1) In conformità al Dm 5/7/1975 e fatte salve le norme di cui all'art.43 della LN n.457/1978, negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone debbono avere le superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup. mq l4;
- tinello con cabina di cottura: sup. mq 14; vol. mc 32;
- stanza da letto: sup. minima mq 9;
- cucine e portinerie: sup. mq 7, con larghezza non inferiore a m l,80;
- gabinetti con più di tre apparecchi: mq 3,50.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di sup. non inferiore a mq 4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

2) L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è fissata in m. 2, 70, con l'interpiano non inferiore a m.2,95; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n.457/1978 e le disposizioni del successivo punto 9.

Inoltre:

a) per il piano terreno, l'altezza minima del piano dal marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m.3,00;

b) per i sottotetti abitabili l'altezza ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; altezza minima non può essere però inferiore a m.2,10;

c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;

d) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m.4,80 (di cui m.2,40 per il locale e m.2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale .

L'altezza media può essere ridotta a m.2,40 (ferma restando in m.2,10 l'altezza minima): nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.

3) La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

4) La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc. per persona (o posto-letto).

ART. 84

ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI

1) La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m.0.80.

2) Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:

   - cabina con dimensione interna minima di m.0.95 per 1.30, posta con l'apertura sul lato più corto;

   - porta del tipo automatico con luce netta minima di m.0.80;

   - meccanismo di autolivellamento;

   - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

3) I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di 1.50.

   Devono comunque essere osservate le leggi n° 13 del 1989 e il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 236 del 1989 e successive modificazioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 85

ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI

1) Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - deve essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinate a scale), aventi: una pendenza inferiore all'8g; una lunghezza massima di m. 10.00; una larghezza minima di m.l.50.
   Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di

dimensioni minime cm. 95 x 130, aperta sul lato corto, con porta a scorrimento laterale larga almeno 80 cm.

2) Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm; nel caso abbiano larghezza superiore a mt. 1.50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m.1.50.

3) I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.

4) Le porte di accesso alle singole unità edilizie e - per gli alloggi - anche le porte interne, debbono essere di massima larghe almeno 80 cm.; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso degli invalidi.

5) Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27/4/1978. n. 384 che attua l'art. 27 della L. n.118/1971 e della L. n.13/1989 e del Regolamento di attuazione della stessa legge previsto nel D.M. LL.PP. n°236/89 e successive modificazioni.

ART. 86

AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

1) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinzione d'uso.
Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.
La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.
La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

2) I cucinini debbono essere provisti di finestra di almeno mq.0.80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

3) I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente areati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0.50; laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal DM 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

4) Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto od almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0.80; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

ART. 87

SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

1) I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

2) L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

   - il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque di sottosuolo;

   - lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;

   - l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m. l.30 sul piano di spiccato;

- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;

- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre aprentisi a m. 0.15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;

- la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

3) L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprecchè sia ritenuto idoneo dall'AC a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

4) I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente RE.

ART. 88

SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

1) Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno dí vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

   Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

2) I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto.
   Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. l.00. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM. 5/7/1975.

Capo II - Edifici Speciali

ART. 89

LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI

1) Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educandato o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

2) Le scale debbono essere proporzionate - ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

3) Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizione di cui al RD n.1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

ART. 90

LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

1) I locali ad uso commerciale debbono avere:

   a) altezza minima di m.3.00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;

   b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

   c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.7;

   d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

   e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

2) A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/1927 nonché alle norme del DPR n.547/1955.

ART. 91

DEPOSITI E MAGAZZINI

1) I depositi ed i magazzini debbono essere ben aereati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.
In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m.1.50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2) I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

3) Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

ART. 92

EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

1) Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nullaosta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n.51/1955 e DPR n.547/1955).

2) Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

ART. 93

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle strutture pubbliche con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo - sociale, per quanto riguarda le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che queste ultime siano sottoposte a ristrutturazione, si applicano le norme relative al D.P.R. 27/4/1978 n.384 che contiene il Regolamento di attuazione dell'art. della Legge 30/3/1971 n.118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.

Capo III - Edifici Rurali

ART. 94

NORME GENERALI

1) Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi della LR o dell'art.12 della L. n.l53/1975) e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne agli edifici abitativi urbani.

2) I1 terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'AC può comunque imporre nella CONC provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

3) Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0.60.

4) Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

ART. 95

LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

1) I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 2.70.

2) I1 pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione 1'AC potrà prescrivere nella CONC un dislivello maggiore.

3) I locali abitati debbono avere la cubatura di almeno mc.24, la superficie minima di almeno mq.8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento,

con un minimo di mq. 1.20; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connessure.

4) L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 m. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

5) I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aereati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

ART. 96

SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI

1) Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq.0.80.
   Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

2) Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente RE e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

ART. 97

ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI

1) Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'Igiene e profilassi; deve essere inoltre munita di acquaio regolarmente scaricante in un pozzo nero od in una fossa di chiarificazione; comunque non in pozzi perdenti.

2) È consentito lo scarico degli acquai nei campi, purché le acque siano disperse ad almeno 25 m. dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

ART. 98

EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

1) Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m.3;
2) Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
3) Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m.3, mentre gli ovili debbono avere un'altezza non minore di m.2,50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre a canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.
   Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc.30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc.15 per capo.
   I1 pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.l.80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.
   Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.
   Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.
4) Le dimensioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

ART. 99

LETAMAI E SERRE DI COLTURA

1) Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m.30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

2) La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

3) I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.
La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

4) L'AC, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria o del suolo, può evitare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna e perfetta tenuta.

5) L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più altro di cm. 90.

Capo IV - Sicurezza degli Edifici

ART. 100

NORME GENERALI DI SICUREZZA

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

2) Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal DM 3llO/1978 .

ART. 101

PRESCRIZIONI GENERALI ANTICENDIO

1) Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt.36 e 37 del DPR n.547/1955 e del successivo DPR n.689/1959; della L. 7 dicembre 1984, n.818 e del successivo DM SOGU n.95 del 22/4/1985, nonché della L. n.966/1965, del successivo DI 27/9/1965 n.1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n.78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, nonché della L.28/2/86 n°46.

ART. 102

NORME ANTICENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI

1) Scale. - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

   - una scala ogni 350 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;

   - una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, colleggi ecc.).

   Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq. ed i 150 mq., l'AC giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

   I1 vano-scala deve essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art.l9 della L. n.l66/1975 per la realizzazione di scale senza finestrature sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione ecc.

   Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima della rampa è fissata in m. 1.00 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra.

È ammessa per gli edifici residenziali una larghezza minima della rampa di m.0.70 nel caso di scale non racchiuse da muri.
Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiale resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

2) Ascensori. - I1 pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

3) Strutture metalliche portanti. - Le strutture portanti (colonne, travi -, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di almeno 2 cm.

ART. 103

NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO

1) Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale facilmente combustibile, sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

ART. 104

NORME ANTICENDIO PER EDIFICI SPECIALI

1) I locali destinati a contenere, più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentisi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

   Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

2) Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti residenti al fuoco.

3) I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materiali infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti di opportuni materiali resistenti al fuoco aventi classe REI 180; debbono inoltre avere una apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

4) Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al DM 31/7/l934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno ll/ll/1957 n.ll9 e del DM 1/2/1986.

5) I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato DM 31 luglio 1934.

6) Le sale di proiezione cinematrografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

ART. 105

CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.

1) L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'AC dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

2) Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la conduttura deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un “indicatore” con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.
I tubi di distribuzione del gas all’interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

3) Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

4) Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

5) Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n.78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze ecc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;

- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve munita di rubinetti di intercettazione del flusso;

- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzato con materiale resistente debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;

- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

ART. 106

CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

1) I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzature, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'AC, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

È vietata - di norma - l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di kg. 2 per cmq) in edifici di abitazione.

2) Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.
I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

3) Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminate con un fumaiolo in muratura.

4) Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.

5) I1 calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino od a mezzo di appositi tubi che si innalzino oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti.

6) Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustabili ed apribili verso l'esterno.

7) Il locale della caldaia deve essere nettamente separato muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

8) Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del DM 31/7/1934 e successive modificazioni.

9) In attesa della conversione all'uso del gasolio, è consentito l'uso della nafta a 3.5 gradi Engler.

10) Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al DM 24/10/1967, n.l2880 al DM 23/11/1967 ed alla Circ. Min. 26/5/1968, n.40.

ART. 107

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) Indici e parametri
L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri riferiti alle singole zone omogenee previste dallo strumento urbanistico stesso.

2) Definizione degli indici e dei parametri

a - Indice di fabbricabilità territoriale
È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto i, realizzabile in zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

b - Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili
È il rapporto (mc/ab) fra il volume, come definito al seguente punto i realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e il numero degli abitanti insediabili.
Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

La determinazione del numero degli abitanti insediabili costituisce parametro base per la quantificazione delle aree da riservare a servizi.

Si considera, come capacità insediativa delle zone B e C un abitante ogni 100 mc di volumetria totale realizzabile.

c - Attrezzature
Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

d- Destinazioni d'uso
Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.
Non possono essere consentite altre destinazioni.

e) Indice di fabbricabilità fondiaria
È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie anche se private.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;

- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone con destinazione di Piano per servizi pubblici;

- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi) risultano asservite ad altre costruzioni.

A1 solo fine della determinazione della volumetria possono essere computate nell'area edificabile quelle aree che il richiedente la concessione si impegna a cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, di nuovi allineamenti stradali, per ampliamenti della viabilità esistente, apertura di nuove strade, formazione di parcheggi.

f - Superficie minima del lotto
Dove è stato stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

g - Indice di copertura
È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline e tettoie di logge aperte su almeno metà perimetro e profonde sino ad un massimo di ml. 2,50 salvo che uno o più lati siano al confine con altre proprietà.

h - Altezze
L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.
Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.
L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) all'intradosso

del solaio di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dall'intradosso della linea di gronda del tetto, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette (di terra e di copertura) non siano orizzontali, (cioè parallele tra loro perchè la strada o la sistemazione esterna dell'edificio è in pendenza o è in pendenza la linea di copertura) si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parte in ritiro è valutata con le stesse modalità proiettando ortogonalmente la sua linea di coronamento o di gronda sul prolungamento ideale del piano antistante più avanzato del fabbricato.

i - Volumetria

Fermo restando quanto indicato al punto h per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

1) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetria sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi o sia rilevabile della quota stradale esistente.

2) I1 punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tener conto di eventuali aggetti.

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

In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

Non si tiene conto del volume del tetto purché questo abbia pendenza inferiore al 35% e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle o su falde di uguale pendenza con dislivello conseguente (a-b < di 1/5 a).

Per coperture con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati più di quanto detto al capoverso precedente o con falde che differiscono più di un quinto della lunghezza

della falda maggiore, per tetti a falda unica, con eccezione per quelli che costituiscono servitù di stillicido, canali chiusi al fine di convogliare le acque piovane alla pubblica via tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di volumi al di sopra dell'ultimo solaio non contenuti in piani ideali con pendenza del 35% al volume computato secondo le precedenti modalità va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Quella parte dei fabbricati interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto i/l vengono computati nel calcolo dei volumi solo se adibiti ad abitazione, attività artigianali e commerciali e simili per la parte che fuoriesce dalla linea naturale del terreno.

In caso contrario partecipano al computo dei volumi per la sola parte emergente dal piano di campagna o del piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede.

Per i corpi in aggetto o ritiro verrà detratta o aggiunta l'effettiva volumetria computata assumendo come altezza la linea ottenuta come ai punti i/l e i/2.

I loggiati, le verande e le terrazze coperte non partecipano al computo della superficie coperta e del volume quando risultano aperti per più della metà del perimetro; partecipano in ragione del 50% quanto risulta aperto solamente il lato di maggiore lunghezza salvo che uno o più lati siano al confine con altre proprietà; totalmente in tutti gli altri casi. I piani pilotis partecipano al computo della superficie coperta e del volume in ragione della superficie effettivamente impegnata e della volumetria realizzata quando abbiano chiusure murarie su almeno 3 lati.
Non partecipano al computo dei volumi: i locali caldaia e compressori degli impianti di riscaldamento e condizionamento; l'extracorsa della cabina e il gabbiotto alloggiamento macchinari di manovra per impianti di ascensore; i lucernai; gli abbaini vespaio - sotto tetto per camera d'aria altezza max 50 cm alla gronda; il vano scala limitatamente al volume emergente dall'estradosso dell'ultimo solaio (copertura piana) o dall'estradosso della linea di gronda del tetto (copertura a tetto).
Questi elementi accessori sono definiti “volumi tecnici”.
I1 computo della volumetria così come prescritto nel presente articolo dovrà essere applicato anche per la determinazione del contributo concessorio.
Per quanto non specificatamente indicato nei capoversi che precedono si intendono integralmente applicabili le disposizioni contenute nel D.A. n° 2266/U del 20/12/83 (art. 4° - commi 2°, 3°, 4° e 5) e nella circolare assessoriale EE.LL. n° 2-A del 20/3/1978 (punto E).

l - Numero dei piani

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro.

m - Distacco fra gli edifici
È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

n - Distacco dai confini
È la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed e fissato altresì un minimo assoluto.

o - Accessori
Per accessori si intendono volumi realizzati all'esterno dell'edificio principale. Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.
La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile, solo nel caso che non si tratti di volumi tecnici.

p - Lunghezza massima dei prospetti
È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

q - Spazi interni agli edifici
Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.
Sono classificate nei seguenti tipi:

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

- Patio

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

- Cortile
  Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 della somma della superficie delle pareti che la circondano. Le pareti da prendere in considerazione sono non solo quelle degli edifici in progetto e di quelli esistenti, ma anche di quelli in progetto e di quelli costruibili in futuro in base alle norme dello strumento urbanistico con esclusione solo delle pareti dei muri divisori delle proprietà o delle recinzioni se di altezza non superiore a m. 2,40.

- Chiostrina
  Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

- pozzo luce
  Si intende per pozzo luce uno spazio di superficie non minore di 1/20 della somma della superficie dei muri che lo limita: in nessun caso però la distanza tra i muri potrà essere inferiore a m. 2,50.

r - Indice di piantumazione
Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

ART. 108

SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE

1) I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

2) Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbano o stabilita dall'AC all'atto della CONC; debbono-comunque essere arretrate di almeno 20 cm. dal

filo del marciapiede e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m. 2.50.

3) Gli aspetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

4) Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, massimo uso della larghezza stradale purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4.30 e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

Capo V - Estetica degli Edifici

ART. 109

OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE

1) Negli agglomerati di interesse storico - artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del DI 2 aprile 1968 n.l444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.

2) Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in pietra naturale del luogo; è escluso ogni tipo di rivestimento.
Gli eventuali portici debbono essere a pilastri (non metallici), con interasse massimo di m.3.50, profondità minima m.4.00, altezza minima m. 4.00.

3) Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.

   Sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto.

   Le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali in lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata od in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).

4) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli di pietra.
I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in ca intonacato e di esiguo spessore (max 15 cm.), sporgenti non più di 90 cm.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit ecc.).

5) I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere di legno; è consentito l'uso di serramenti metallici colorati per interventi estesi all'intero edificio e purché si inseriscano in modo armonico nelle finiture esterne; sono esclusi i serramenti su alluminio anodizzato o plastica.
Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.
Le vetrine dei negozi sono prescritte ln lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia.
Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

ART. 110

DECORO DEGLI EDIFICI

1) Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

2) I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, 1'AC ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od affetti prospettici.

ART. 111

INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

1) I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
   Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.
   È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

2) Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

ART. 112

MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI

1) Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

   I1 proprietario ha l'obbligo eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal di tempo e dalle intemperie.

2) Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la CE, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

3) È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.
   Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, 1'AC può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la CONC per il nuovo edificio.

ART. 113

PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

1) Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'AC apposita CONC, sottoponendo i relativi disegni.

ART. 114

ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE

1) Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve esserne autorizzato dall'AC presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'AC purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

2) L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o verniciate - direttamente sul muro.
L'AC può dettare le modifiche da apportare, affinchè non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzione improprie od errate.

ART. 115

RECINZIONI

1) I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

2) In prossimità dei crocicchi o delle curve la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudiare la sicurezza del traffico: l'AC può dettare caso per caso, nella stessa CONC, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente RE.

3) Le recinzioni prospicienti spazi pubblici non devono in alcun caso superare l'altezza di m.2,20 di cui una parte non inferiore a m. 1,00 può essere, in sede di esame del progetto e tenuto conto della zona di intervento, prescritta con elementi a giorno.
Nelle zone di espansione (classificate c) le recinzioni di confine tra edifici abbinati o a schiera avranno un'altezza massima di mt. 1,30 e saranno a giorno o a siepe.

Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Regione o della Soprintendenza ai monumenti.

ART. 116

CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI

1) I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare CONC.
I1 collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

2) È proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'AC, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. I1 rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

3) È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.

4) Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

5) Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

Titolo III - Norme Tecnologiche

Capo I - Requisiti Generali degli Edifici

ART. 117

NORME TECNOLOGICHE

1) Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perchè siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività.

   I requisiti normativi sono i seguenti:

   - temici ed igrotermici;
   - illuminotecnici;
   - acustici;
   - relativi alla purezza dell'aria;
   - relativi ai servizi tecnologici;
   - relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
   - relativi alla sicurezza;
   - relativi all'impermeabilità e secchezza;
   - relativi alla durabilità
   - energetici ed ecologici.

2) Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

3) Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed - in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere - anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

4) Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

ART. 118

REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme del DM 5/7/l975 e del DPR 28/6/l977, n.1052 che attua la L. n.373/1976.

2) Ai fini suddetti:

   - i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;

   - negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto praticabile, convenientemente ventilato a meno che la copertura non venga realizzata con materiale isolante secondo L. n. 373/1976;

   - negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto (solaio non portante) in laterizio armato, a meno di non adottare speciali tipi di solaio a camera d'aria.
     È conseguito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

3) Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni permanenti e - nei locali di soggiorno degli alloggi - neppure temporaree.

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

5) Negli alloggi, la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme in ogni loro locale.
6) Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o d'aerazione, oppure dotati di aereatori o canne di aereazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0.5

m/sec. nei locali destinati ad attività produttive e 0.25 m/se. negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

ART. 119

REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

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

   - i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

   - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

   - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

   - i locali destinati a servizi igienici, qli spogliatoi e gli antigabinetti;

   - gli spazi di cottura;

   - i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;

   - i locali non destinati alla permanenza di persone.

3) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e - se possibile - la “visione lontana”.

4) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale.

ART. 120

REQUISITI ACUSTICI

1) Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei a garantire tale afonicità.

2) Si debbono in ogni caso rispettare i livelli massimi di rumorosità fissati dalle leggi vigenti, mai superiori a 68 dB.

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

4) In zone particolarmente rumorose, per tutelare le esigenze della destinazione residenziale, l"AC" può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi un adeguato potere fonoisolante.

ART. 121

REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire - in tutte le stagioni - di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2) L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.

3) L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici; per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; per i pubblici esercizi; per i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione; per i servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi); per i locali non destinati alla permanenza di persone, che non hanno una adeguata aerazione: per gli spazi o cabine di cottura.

4) I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.

5) Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone debbono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.

6) Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscano nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

ART. 122

REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

1) Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

   - riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
   - distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica
   - raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
   - protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
   - eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.

2) Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:

   - distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;

   - distribuzione del gas (di città, metano o liquido);

   - espulsione dei gas combusti.

3) Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitarne la conduzione, la manutenzione e - per le apparecchiature essenziali - anche la sostituzione.

4) Le apparecchiautre che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

ART. 123

REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

1) Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso od interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n.118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27/4/1978, n.384 nonché la L. n.13 del 9/1/1989 ed il regolamento di attuazione di cui al DM. LL.PP. 14/6/1989 n.236.
   L'accessibilità alle persone impedite fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive deve essere assicurata nei seguenti casi:

   - nuovi edifici residenziali;
   - nuovi edifici produttivi o misti, a meno che tale accessibilità sia esclusa per ragioni tecniche o di sicurezza o per esigenze operative;
   - edifici (nuovi e recuperati) e spazi (aperti o coperti) a funzione collettiva, la cui fruibilità è estesa a tutti.

2) Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
   Le unità immobiliari degli edifici con più di 2 piani agibili f.t. - salvo quelli industriali - debbono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso. Laddove se ne rilevi l'esigenza (per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza), gli edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

3) Gli arredi debbono poter essere portati negli edifici ed esservi collocati agevolmente attraverso le normali vie di accesso. Laddove non si preveda l'utilizzazione della cabina dell'ascensore o di un apposito montacarichi, per gli edifici di quattro e più piani f.t. è prescritta la dotazione di un paranco od altro apparecchio sollevatore esterno, non situato in modo da poter sollevare nei vari alloggi il normale arredo.

4) I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, nelle normali condizioni di impiego, non debbono emettere odori ed esalazioni in quantità moleste o dannose per le persone. Gli edifici debbono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

5) La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi debbono poter essere effettuate facilmente e celermente.

6) Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

7) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici servizi o nelle loro parti - in condizioni normali - esalazioni, fumi, vibrazioni.

8) I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotato di parti trasparenti ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi debbono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali, ai fini della collocazione dell'arredamento. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.

9) Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno: di un servizio igienico con più di 3 apparecchi, di un ripostiglio anche di tipo a soppalco e di uno spazio di cottura (sino a 2 utenti virtuali) o di una cucina (per 3 o più utenti virtuali).

10) I locali destinati ad uffici debbono essere di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati (o predisposti per la dotazione) dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio della nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

ART. 124

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

2) Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate, in particolare, le norme C.E.I.

3) Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori.
L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire - in caso di incendio - il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

4) I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

5) I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

6) I parapetti e le superfici vetrate debbono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

7) I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1.00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

8) Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.

9) L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Sindaco, sentita la CE, può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.

10) L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.

12) Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

ART. 125

REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCCHEZZA

1) Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.

2) Gli elementi costitutivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono essere irreveribilmente inumiditi da acque meteoriche acque fluenti, freatiche o stagnanti.

3) La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

ART. 126

REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ

1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano osservare nel tempo le loro prestazioni ed i loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire - per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili - danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

2) Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli di servizio, debbono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.

3) Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi arnormalmente brevi da agenti

biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

4) Gli edifici ed i loro elementi costitutivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

ART. 127

REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

1) La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L n.373/1976 e dal DPR 28/6/1977 n.1052 che ne attua le disposizioni.

2) Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

3) Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

4) Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F, i seguenti valori:

Cd = 0.44 W/mc k	per F 0.30 mq/mc
Cd = 0.86 W/mc k	per F 0.90 mq/mc
Cd = 0.23 + 0.70 FW/mk	per F compreso tra 0.30 e 0.90 mq/mc

I valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale è minore di 5.
I valori indicati non sono vincolati per gli edifici produttivi né per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

5) Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'AC non ne autorizzi la dispersione in superficie.
I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinamenti in essere contenuti non eccede quella consentita.

Capo II - Requisiti degli Impianti

ART.128

POZZI VASCHE E CISTERNE PER ACOUA POTABILE

1) I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m.25 (venticinque) da questi.

2) I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.
   La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea (profonda) non inquinata.
   La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.
   L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

3) Il terreno circostante, per un raggio di almeno m.2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.
   Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'UTC.

ART. 129

IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE

1) Ogni alloggio deve essere munito:

   a) di servizi igienici;
   b) di una cucina dotata di canna fumaria nonché di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un canotto comune;

2) I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 12 cm. ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di gres) o con altro impermeabile.

3) Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile debbono essere esclusivamente di ferro zincato o di rame (di piombo, se l'acqua non è aggressiva).

4) I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

5) Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

6) Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname.
Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 15 e rifinite internamente con intonaco ben lisciato.

7) I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

8) La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla CONC.

9) Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

10) I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili; analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni.

ART. 130

DEFLUSSO DELLE ACOUE PLUVIALI

1) I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura

ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, in cemento amianto o altro materiale idoneo; negli ultimi 2.50 ml. verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m.2.20 sul piano stradale.

2) Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

3) È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

ART. 131

FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA

1) Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche secondo la L. n. 319 del 10/5/1976 e relativa delibera del Ministero LL.PP. del 4/2/1977.
La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzato dall'AC, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).
L'AC ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

2) Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compreso) ed almeno m.10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

3) Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0.1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di

dette fosse non può essere inferiore a mc.3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

4) Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.
Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

5) Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:
- una superficie non inferiore a mq. 0.60;
- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

6) Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 2/3 di metro dalla superficie del suolo, purché il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento, e alla distanza di almeno 30 m. da qualunque condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile.

7) La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori, dei tipi sopra indicati.
I pozzi neri, laddove ammessi, debbono avere un tubo di esalazione di diametro non inferiore a cm. 10, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di sfioratore. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente RE sarà provveduto con ingiunzione dell'AC.
L'AC si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.
Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

ART. 132

CAPPE E CAMINI

1) I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm. 12.

2) Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.

3) Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm.12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni .
Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse.
I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

ART. 133

FORNI E CAMINI INDUSTRIALI

1) I forni ed i camini industriali debbono avere:

   - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
   - il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente RE, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.

2) I forni per la pianificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n.857/1949.

3) Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m.10 dalla pubblica

via; avere una altezza non inferiore a m.20 ma superiore di almeno m.6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.40. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

4) Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'AC può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.

5) L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata dall'AC; la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

Titolo IV - Esecuzione delle opere

Capo I - Misure di Sicurezza

ART. 134

ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.

1) Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la CONC o l'AUT.

2) Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinchè le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni del RD n. 2105/1937.

3) Per le strutture in c.a. debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del RD n.2229/1939 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato.
Nell'impiego di strutture precompresse debbono osservarsi le norme approvate con DM 20/12/1947, n.1516.

4) Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

5) Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.

6) In zona sismica valgono le prescrizioni di cui alla L. n.1684/1962 di altre leggi e regolamenti vigenti.

ART. 135

TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

1) Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

   Analogo intervento dell'AC è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

2) I1 proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifiche le opere i da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva CONC od AUT.
   Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di AUT o di CONC. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art.153 del RD n.383/1934.

3) Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'AC può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

4) Se lo stato di pericolo è rilevato dall'AC, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

5) Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m.2 da questi.

6) In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'onorario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo

su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di color verde se il transito è ammesso con cautela.

7) Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

8) Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

ART. 136

FORMAZIONE DEI CANTIERI

1) L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'AC, previa apposita domanda.

2) La domanda deve indicare:

   - il suolo pubblico che si deve recintare;
   - l'altezza della recinzione mai inferiore a 3 m.;
   - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;

3) I serramenti di accesso di cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
   I materiali e i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

4) L'AC può servirsi senza alcun corrispettivo delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

5) Norme diverse possono essere applicate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone.
   In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

6) Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'AC, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la CONC.

Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'AUT o della CONC, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

ART. 137

PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

1) Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n. 530/1927 e del DPR n. 547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

ART. 138

RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

1) Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

2) L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

3) Il Sindaco avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

4) Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

ART. 139

DEMOLIZIONI SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

1) Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

2) Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3) È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

4) Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

5) I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'AC.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con apposti mezzi, alla discarica pubblica, la quale viene prescelta dall'UTC previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.
Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

ART. 140

SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI

1) È vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'AC può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

2) Cessato lo stato di necessità gli spazi pubblici occupati essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

ART. 141

PULIZIA DELLE STRADE

1) Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

2) Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ART. 142

OCCUPAZIQNE TEMPRORANE DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO

1) È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'AC.
   Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

2) Il Sindaco, sentita la CE e fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

3) Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'AC avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

   La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'AC a spese del titolare dell'AUT o della CONC, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

ART. 143

LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

1) Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del **Responsabile del servizio** e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte .

ART. 144

OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO - PASSI CARRABILI

1) L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'AC, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

2) Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di spese pubbliche.

3) Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente

all'AC, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

4) I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. I1 richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

ART. 145

RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

1) L'AC può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

2) Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'AC può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragione di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

3) Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

ART. 146

RINVENIMENTI E SCOPERTE

1) Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

2) In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.
3) Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n.44/1975.

ART. 147

SERVITU' PUBBLICHE

1) A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'AC ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti di fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

   a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;

   b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;

   c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;

   d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e filoviari);

   e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od aventi storici della vita nazionale o cittadina;

   f) tabelloni per pubbliche affissioni;

   g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste dei telefoni, dei monopoli e simili;

   h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;

   i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

   Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

2) Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

3) Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'UTC.

4) Nel caso di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle. Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'ente interessato affinchè possano proscrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.

5) Le manutenzioni degli oggetti elencati al punto 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.

ART. 148

NUMERAZIONE CIVICA

1) Spetta all'AC assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'opposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'AC.

2) Il numero civico va collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.

3) In caso di demolizione dell'edificio di soppressione di porte di accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'AC, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatogli.

4) In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

Capo III - Norme di buona esecuzione

ART. 149

CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI

1) È vietato costruire edifici sul ciglio od alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

2) Quando sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

3) Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire una solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazioni.

4) Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

ART. 150

SALUBRITÀ DEL TERRENO - TERRENI UMIDI

1) Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito di immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed aver completamente risanato il sottosuolo: l'Ufficiale Sanitario deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

2) Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio: l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

ART. 151

CAMERE D'ARIA. INTERCAPEDINI E VESPAI

1) I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

ART. 152

MURATURE

1) Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, usando malta cementizia od idraulica.

2) Nelle murature di pietrame è vietato di norma l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento delle spessore non inferiore a cm.13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non può superare m. 1.50.

3) Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto nei calcoli, anche dell'azione del vento e si deve garantire che il carico unitario che su di essi grava mantenga il giusto rapporto col carico del materiale più debole impiegato.

4) Nei piani superiori a quel terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene. .

5) In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

ART. 153

SOLAI, COPERTURE E BALCONI

1) I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli

ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m.2.50.

2) I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

3) I piani in aggetto dei balconi possono essere realizzati in pietra od in c.a.; nel caso di solette in c.a. a sbalzo, queste debbono essere calcolate per sopportare un sovraccarico accidentale di kg. 400/mq., oltre il peso proprio e quello del parapetto.

4) È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

5) Le prescrizioni del presente articolo non valgono nel caso di restauro di balconi esistenti, per edifici di interesse ambientale.

ART. 154

SCALE

1) Quando servano più di 2 piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. n.166/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.

2) Nel caso di fabbricati aventi non più di due piani f.t., sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione. Vale, però, quanto detto nel primo comma.

3) Per quanto attiene dimensioni e caratteristiche le scale dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui alla legge n°13/89 e al D.M. n° 236/89.

ART. 155

RIFINITURE E PAVIMENTI

1) Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono contenere le sostanze nocive vietate dal RD n.76/1923.

2) In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

ART. 156

ZOCCOLATURE E GRONDE

1) I muri intonacati debbono avere una zoccolatura di almeno m.0.50 in pietrame naturale od artificiale, oppure realizzata con cemento ed idrofugo.

2) Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o con strutture atte a garantire l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.

3) Salvo apposite prescrizioni del Piano, la sporgenza delle gronde non può superare i cm. 60 per le strade di larghezza inferiore a m.8; per le strade più larghe valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto.

Capo IV - Norme Igieniche

ART. 157

NORME GENERALI

1) Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.
A tal fine, chiunque intenda costruire un edificio produttivo, deve indicare - nella domanda di CONC - la natura ed il tipo delle lavorazioni che si intenda svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esse non saranno né nocive né moleste.

2) Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali

   - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

   È prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;

- gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;

- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;

- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

3) Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice civile, RD n.1265/1934, L. n.615/l966; L. n.319/1976; LR); i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale di igiene; nonché le circolari in materia del medico provinciale.

ART. 158

SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI

1) I serbatoi di carburanti e di oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo.
Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravaso, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

2) L'AC può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

ART. 159

DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

1) I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzai conformi alle norme dettate dal presente RE ed essere periodicamente vuotati, senza provocare turbative di sorta.

2) È proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nelle rogge, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

3) Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'AC imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

ART. 160

RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

1) Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.
La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.

2) Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

3) Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se di superficie inferiore ai mq. 100, debbono essere pavimentate mentre saranno sistemate con aiuole e viali se di superficie superiore; realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.

Titolo V - Norme transitorie e finali

Capo I - Norme Transitorie

ART. 161

ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

1) Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RE sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.
Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il **Responsabile del servizio** deve

sentire il parere dell'Ufficiale Sanitario, a norma dell'art. 220 del RD n. 1265/1934.

2) Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE gli interessati debbono provvedere:

   - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
   - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
   - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

3) Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE debbono essere eliminati:

   - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 L. n. 166/1975;
   - i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
   - i gabinetti comuni a più appartamenti;
   - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
   - i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

4) In caso di inadempienza l'AC interviene secondo le leggi in vigore.

ART. 162

REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO

1) Entro un anno dall'entrata in vigore del presente RE tutti i depositi temporanei all' aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

2) Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di autorizzazione, a norma del presente RE. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervallo abusivo.

3) Nel caso in cui il deposito permanente, sia perchè ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della AUT o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

ART. 163

RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE

1) Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

2) Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'AC può includere l'immobile in un PR e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/1978.

Capo II - Norme Finali

ART. 164

FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Poiché il regolamento edilizio costituisce allegato del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art.19 della L.R. 45/89, lo stesso segue le sorti procedimentali di adozione e approvazione del PUC di cui all'art.20 della L.R. 45/89.
Pertanto:

1. Il R.E. è adottato dal C.C.;
2. Entro 15 giorni il R.E. è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.
3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Regolamento adottato;

4. Il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del R.E.;
5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui all'art.30 della L.R. 45/89;
6. Le varianti al R.E. sono approvate con lo stesso procedimento;
7. Dalla data di adozione del R.E. si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L.3 novembre 1952, n.1902, e successive modificazioni;
8. Il R.E. entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

regvar1.doc

INDICE

TITOLO I	**Disposizioni generali**			
CAPO I	**Norme preliminari**			
Art.1	Natura, contenuto e limiti del regolamento edilizio	Pag.	1
Art.2	Osservanza del regolamento edilizio	“	1
Art-3	Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti	“	2
Art.4	Facoltà di deroga-	“	2
Art-5	Riferimenti alla disciplina urbanistica	“	3
CAPO II	**Organi Istruttori Commissione Urbanistica e Commissione Edilizia**	**“**	3
Art.6	Compiti della Commissione Edilizia	“	3
Art.7	Formazione e nomina **della** Commissione Edilizia	“	4
Art-8	Funzionamento della Commissione	“	5
CAPO III	Ammissibilità degli Interventi	“	6
Art.9	Interventi ed obblighi connessi	“	6
Art.10	Definizione ed attuazione degli interventi-	“	7
Art.11	Interventi per opere interne	“	12
Art.12	Interventi di manutenzione ordinaria	“	14
Art.13	Interventi urgenti	“	15
Art.14	Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale	“	16
Art.15	Interventi di occupazione di suolo mediante deposito all'aperto	“	16
Art.16	Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo	“	17
Art.17	Interventi di manutenzione straordinaria	“	18
Art.18-	Interventi di restauro	“	18
Art-19	Interventi di risanamento conservativo	“	19
Art.20	Modifica di destinazione d’uso e di trasformazione tipologica	“	20
Art-21	Interventi di ristrutturazione edilizia	“	21
Art.22	Interventi di ampliamento	“	21
Art.23	Interventi di ricostruzione	“	22
Art.24	Interventi di nuova costruzione	“	22
Art.25	Interventi di urbanizzazione	“	23
Art-26	Interventi di lottizzazione e di frazionamento	“	24
Art-27	Variante al progetto - Interventi non ultimati	“	25
Art.28	Progetto di massima – dichiarazione urbanistica	“	25
CAPO IV	**Procedure - Documentazione richiesta**	**“**	26
Art.29	Interventi per opere interne	“	26
Art.30	Interventi di manutenzione ordinaria	“	27
Art.31	Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento	“	28
Art.32	Interventi di restauro e di risanamento conservativo	“	29
Art.33	Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento ricostruzione e nuova costruzione	“	29
Art.34	Interventi di modifica di destinazione d'uso e trasformazione tipologica	“	31
Art.35	Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo	“	32
Art.36	Interventi relativi ad aree scoperte	“	34
Art.37	Interventi di frazionamento ed urbanizzazione di aree edificabili	“	34
Art.38	Depositi all'aperto	“	35
Art.39	Interventi di lottizzazione	“	35
Art.40	Progetto di massima - dichiarazione urbanistica	“	38
Art.41	Interventi per manufatti provvisori - interventi urgenti	“	39
Art.42	Autorizzazioni speciali	“	39
Art.43	Interventi in zone di valore ambientale ed architettonico	“	41
CAPO V	**Adempimenti d'obbligo**	**“**	42
Art.44	Interventi vietati od ammessi eccezionalmente	“	42
Art.45	Aperture di strade private ad uso pubblico	“	43
Art.46	Strade private non di uso pubblico	“	44
Art.47	Richiesta della Conc. o dell'Aut.	“	44
Art.48	Adempimenti relativi alla Conc. o dall'Aut.	“	44

Art.49	Adempimenti relativi all'isolamento termico	“	45
Art-50	Concessione per edilizia convenzionata	“	46
Art.51	Concessione per edilizia di recupero	“	47
Art.52	Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione	“	47
Art.53	Approvazione ed attuazione dei piani di lottizzazione	“	48
CAPO VI	**Rilascio ed uso della Conc. o dell'Aut.**	**“**	48
Art.54	Esame delle denunzie e delle richieste di intervento	“	48
Art.55	Procedure per il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione	“	49
Art.56	Concessione ed autorizzazione gratuite	“	51
Art.57	Concessione per edifici non residenziali	“	52
Art.58	Attuazione diretta delle opere urbanizzative	“	53
Art.59	Rilascio della concessione	“	53
Art.60	Carattere della concessione-	“	54
Art.61	Pubblicità della concessione	“	54
Ar.62	Impugnazione della concessione	“	55
Art-63	Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi	“	55
Art-64	Scadenza della concessione	“	56
Art-65	Annullamento e decadenza della concessione e dell'autorizzazione	“	56
Art.66	Conc- Ed Aut. in sanatoria	“	57
Art-67	Opere in conglomerate cementizio armato	“	58
Art-68	Opere in muratura portante	“	58
CAPO VII	**Conduzione dei lavori - Verifiche – Sanzioni**	**“**	58
Art.69	Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi	“	58
Art.70	Inizio esecuzione e termine dei lavori	“	59
Art.71	Interruzione dei lavori	“	60
Art.72	Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera	“	60
Art.73	Verifiche inerenti l'isolamento termico	“	61
Art74	Certificato di agibilità e/o di abitabilità	“	62
Art.75	Rilevamento del patrimonio edilizio	“	65
Art-76	Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni	“	65
Art.77	Sospensione dei lavori	“	66
Art.78	Manutenzione e revisione periodica degli edifici	“	67
Art.79	Contravvenzioni e sanzioni penali	“	68
Art.80	Demolizione d'ufficio od acquisizione delle opere	“	68
Art-81-	Esproprio delle aree delimitate dal P.P.A.o comprese nei PR_	“	69
TITOLO II	**Progettazione delle Opere**	**“**	70
CAPO I Edifici Abitativi		**“**	70
Art.82	Dimensione e dotazione minima degli alloggi	“	70
Art.83	Caratteristiche dei locali di abitazione	“	70
Art.84	Accessibilità degli edifici	“	72
Art.85	Accesso dei minorati fisici alle costruzioni	“	72
Art-86	Aerazione ed illuminazione dei locali	“	73
Art-87	Sotterranei, seminterrati e sottotetti	“	74
Art-88	Servizi igienici degli alloggi	“	75
CAPO II	**Edifici speciali**	**“**	76
Art.89	Locali di alloggio collettivi	“	76
Art-90	Locali ad uso Commerciale e laboratori artigianali	“	76
Art-91	Depositi e magazzini	“	77
Art-92	Edifici industriali e speciali	“	77
Art.93	Barriere architettoniche	“	77
CAPO III	**Edifici rurali**	**“**	78
Art.94	Norme generali	“	78
Art.95	Locali di abitazione nelle case	“	78
Art.96	Servizi igienici nelle case rurali	“	79
Art.97	Acqua potabile ed acqua nelle case rurali	“	79
Art.98	Edifici per il ricovero degli animali	“	80
Art.99	Letamai e serre di coltura	“	80
CAPO IV	**Sicurezza degli edifici**	**“**	81
Art.100	Norme generali di sicurezza	“	81
Art.101	Prescrizioni generali antincendio	“	82

Art.102 Norme antincendio per le singole parti degli edifici " 82
Art.103 Norme per le costruzioni in legno " 83
Art.104 Norme antincendio per edifici speciali " 83
Art.105 Condutture per gas ed elettriche - bombole G.P.L. " 84
Art.106 Condotti di fumo - caldaie a vapore - locali per forni – apparecchi di riscaldamento e focolai " 85
Art.107 Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri " 87
Art.108 Serramenti e tende a sporgere - aggetti di mostre " 92
CAPO V Estetica degli Edifici " 93
Art.109 Opere in zone di particolare interesse " 93
Art.110 Decoro degli edifici " 94
Art.111 Intonacatura e tinteggiatura degli edifici " 95
Art.112 Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi " 95
Art.113 Pitture figurative sulle facciate " 96
Art.114 Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre – Vetrine " 96
Art.115 Recinzioni " 96
Art.116 Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari " 97
TITOLO III Norme Tecnologiche " 98
CAPO Requisiti generali degli edifici " 98
Art.117 Norme Tecnologiche " 98
Art.118 Requisiti termici ed igrotermici " 99
Art.119 Requisiti illuminotecnici " 100
Art.120 Requisiti acustici " 101
Art.121 Requisiti relativi alla purezza dell'aria " 101
Art.122 Requisiti relativi ai servizi tecnologici " 102
Art.123 Requisiti relativi alla fruibilità " 103
Art.124 Requisiti relativi alla sicurezza " 104
Art.125 Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza " 106
Art-126 Requisiti relativi alla durabilità " 106
Art.127 Requisiti energetici ed ecologici " 107
CAPO II Requisiti, degli Impianti " 108
Art.128 Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile " 108
Art.129 Impianti igienici, canalizzazioni e canne- fumarie " 108
Art.130 Deflusso delle acque pluviali " 109
Art.131 Fosse di depurazione biologica " 110
Art.132 Cappe e camini " 112
Art.133 Forni e camini, industriali " 112
TTTOLO IV Esecuzione delle opere " 113

CAPO I Misure di sicurezza " 113
Art.134 Esecuzione delle opere edilizie " 113
Art.l35 Tutela della incolumità " 114
Art.136 Formazione dei cantieri " 115
Art.137 Prevenzione degli infortuni " 116
Art.138 Responsabilità dell'esecutore delle opere " 116
CAPO II Conduzione dei lavori " 117
Art.139 Demolizioni scavi e materiali di risulta " 117
Art.140 Sgombero dei materiali – scarichi autorizzati " 118
Art.141 Pulizia delle strade " 118
Art.142-Occupazione temporanee del suolo pubblico e ripristino " 118
Art.143 Lavori nel pubblico sottosuolo " 119
Art.144 Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico- - passi Carrabili " 119
Art.145 Rimozione di opere che occupano spazi pubblici " 120
Art.146 Rinvenimenti e scoperte " 120
Art.147 Servitù pubbliche " 121
Art.148 Numerazione civica " 122
CAPO III Norme di buona esecuzione " 123
Art.149 Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni " 123

Art.150 Salubrità del terreno- - terreni umidi “ 123
Art.151 Camere d'aria, intercapedini e vespai “ 124
Art.152 Murature “ 124
Art.153 Solai, Coperture e balconi “ 124
Art.154 Scale “ 125
Art.155 Rifiniture e pavimenti “ 125
Art.156 Zoccolature e gronde “ 126
CAPO IV Norme Igieniche **“** 126
Art.157 Norme generali “ 126
Art.158 Serbatoi di carburanti e di oli combustibili “ 127
Art.159 Deposito di rifiuti solidi “ 127
Art.160 Recinzione e Sistemazione delle aree inedificate “ 128
TTTOLO V Norme transitorie e finali **“** 128
CAPO I Norme transitorie **“** 128
Art.161 Adeguamento degli edifici non regolamentari “ 128
Art.162 Regolarizzazione dei depositi all'aperto “ 129
Art.163 Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate “ 130
CAPO II Norme Finali **“** 130
Art.164 Formazione, adozione e approvazione del regolamento edilizio “ 130