



Dott. Giuseppe Morghen
Sindaco

Dott. Ing. Gianni Tilocca
Assessore Urbanistica

SETTORE 2 - GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO 2.1 - URBANISTICA E TERRITORIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ADEGUAMENTO AL P.P.R. E AL P.A.I.



Tavola 3

Regolamento Edilizio

Dirigente del 2° Settore:
Coordinatore Ufficio del
Piano Progettista:

Ing. Maurizio Loriga.

Ing. Mario Salvatore Cappai.

Concorso e Collaborazione
Attività di Pianificazione:

Arch.Pian. Iun. Marco Carta.

Consulenti:

Pianificazione: Arch. Francesca Sanna; *Agronomia:* Agr. Franco Lubinu; *Geologia:* Geol. Giovanna Angela Pia Farina; *Beni Archeologici:* Dott. Gianluigi Marras; *Rilievi e Sopraluoghi:* Geom. Giovanni Paolo Paddeu; *Sistemi Informativi Territoriali e Valutazione Ambientale Strategica:* Ing. Alberto Vaquer.

Ufficio del Piano:



Collaborazioni

Ing. Gianfranco Pisano, Pian. Eleonora Cappello, Geom. Giuseppe Secchi, Geom. Pietro Canu.

Settore 2 Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica e Territorio ed Edilizia Privata:
Ing. Mario Salvatore Cappai, Arch.Pian. Iun. Marco Carta, Geom. Fabio Zicchina.

Agosto 2016 - Aggiornamento in seguito alle Osservazioni post adozione di cui alla L.R. 45/89 e Dlgs 152/06

CAPITOLO I° “ATTIVITÀ EDIFICATORIA”	3
ART. 1 - Oggetto e natura del Regolamento Edilizio.....	4
ART. 2 - Durata Efficacia e Validità del Regolamento	4
ART. 3 - Obbligo di richiesta titoli abilitativi - Permesso di Costruire, SCIA.....	4
ART. 4 - Opere soggette a Permesso di Costruire	4
ART. 5 - Soggetti aventi diritto al Permesso di Costruire	4
ART. 6 - Permesso di Costruire in deroga	6
ART. 7 - Determinazione degli Oneri Concessori.....	6
7.1. - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire.....	6
7.2. - Riduzione o esonero dal Contributo di Costruzione.....	7
7.3. – Contributo immobili di proprietà pubblica	7
7.4. - Contributo di Costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.....	7
7.5. – Volumi Interrati.....	8
7.6. – Mutamento di Destinazione d’Uso	8
7.7. - Ritardato o omesso Versamento del Contributo.....	9
ART. 8 - Validità del Permesso di Costruire	9
ART. 9 - Annullamento e decadenza del Permesso di Costruire.....	10
ART. 10 - Trasferimento del Permesso di Costruire	10
ART. 11 - Procedura per l’Esame della Richiesta di Titolo Abilitativo - Sportello Unico per le Attività Produttive e per l’Edilizia (SUAPE)	11
ART. 12 - Documentazione Generale da allegare per l’Esame delle Pratiche Edilizie.....	11
ART. 13 - Conservazione del Permesso di Costruire	13
ART. 14 - Varianti al Progetto Autorizzato.....	13
ART. 15 - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).....	13
ART. 16 - Domanda di SCIA, Documentazione, Conservazione.....	14
ART. 17 - Interventi di Edilizia Libera - Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata	14
ART. 18 - Sportello Unico per le Attività Produttive e per l’Edilizia	16
CAPITOLO II° “ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE”	17
ART. 19 - Inizio dei Lavori e Formalità da Esperire	17
ART. 20 - Cautele contro Danni e Molestie	17
ART. 21 - Controllo Comunale sulla Esecuzione dei Lavori	18
ART. 22 - Interruzione dei Lavori	18
ART. 23 - Denuncia di Ultimazione della Costruzione e dei Lavori.....	18
ART. 24 - Inadempienza alle Disposizioni Regolamentari	18
ART. 25 - Ispezioni a Fabbricati Esistenti	18
ART. 26 - Agibilità	19
ART. 27 - Procedura per l’Esame della Richiesta del Certificato di Agibilità - Sportello Unico per l’Edilizia (SUE).....	19
ART. 28 - Documentazione Generale da allegare per l’Esame della richiesta del Certificato Agibilità	20
ART. 29 - Dichiarazione di Inagibilità	20
CAPITOLO III° “COORDINAMENTO URBANISTICO”	21
ART. 30 - Osservanza delle norme del Piano Urbanistico Comunale P.U.C., dei Piani Particolareggiati, delle Lottizzazioni Convenzionate	21
ART. 31 - Rapporto di Copertura	21
ART. 32 - Calcolo dei Volumi.....	21
ART. 33 - Modifiche dei Volumi Esistenti.....	26
ART. 34 - Criteri di Misurazione delle Distanze	26

ART. 35 - Tolleranze Edilizie.....	27
ART. 36 - Elaborati a corredo dell’Istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi	27
ART. 37 - Strade Private.....	29
ART. 38 - Prescrizioni per le Strade Private e di Lottizzazione	29
ART. 39 – Permessi di Costruire nell’Ambito di Lottizzazioni e Piani Particolareggiati	29
ART. 40 - Pavimentazione, Illuminazione, Manutenzione dei Portici, Gallerie ed altri luoghi aperti al Pubblico Passaggio.	29
ART. 41- Lotto Minimo.....	29
CAPITOLO IV° “CARATTERISTICHE EDILIZIE”	30
ART. 42 - Distacchi tra gli Edifici e dai Confini	30
ART. 43 - Costruzioni in Arretramento: Obblighi e Facoltà Inerenti.....	30
ART. 44 – Parcheggi privati - Autorimesse e Posteggi a Corredo degli Edifici	30
ART. 45 - Costruzioni Accessorie	31
ART. 46 - Locali Interrati	31
ART. 47 - Strutture di Copertura - Volumi tecnici	32
ART. 48 - Pozzi Luce o Chiostrine.....	32
ART. 49 - Sistemazione e Recinzione delle Aree Scoperte.....	32
ART. 50 - Altezze dei Fabbricati	32
ART. 51 - Accessi Carrabili.....	33
ART. 52 - Vetrine, insegne e tabelle in genere. Posizionamento Pali ed Insegne.	33
ART. 53 - Caratteristica dei Prospetti.....	34
ART. 54 - Obblighi di Manutenzione	34
ART. 55 - Balconi, Aggetti e Sporgenze	34
ART. 56 - Canali e Tubi per la Raccolta delle Acque Meteoriche	35
ART. 57 - Tabelle Stradali e Numeri Civici	35
ART. 58 - Condutture Aeree.....	36
ART. 59 - Comignoli e Sovrastrutture Varie	36
ART. 60 - Classificazione dei Locali.....	37
ART. 62 - Superfici dei Locali.....	38
ART. 63 - Prescrizioni Particolari di Carattere Igienico.....	38
ART. 64 - Altre Disposizioni Particolari	39
ART. 65 - Sottotetti.....	39
ART. 66 - Scale.....	40
CAPITOLO V° “CANTIERI DI LAVORO”	41
ART. 67 - Segnalazione, Recinzione ed Illuminazione della Zona dei Lavori	41
ART. 68 - Scarico dei Materiali – Demolizioni - Pulizia delle Strade Adiacenti ai Cantieri	41
ART. 69 - Responsabilità degli Esecutori di Opere.....	41
ART. 70 - Rimozione delle Recinzioni su Suolo Pubblico.....	42
ART. 71 - Ponti e Scale di Servizio.....	42
CAPITOLO VI° “STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI”	43
ART. 72 - Stabilità delle Costruzioni.....	43
ART. 73 - Provvedimenti per le Costruzioni che Minacciano Pericolo	43
ART. 74 – Manutenzione e Restauri.....	44
ART. 75 - Salubrità del Terreno	44
ART. 76 - Orientamento e Riscontro d'Aria	44
ART. 77 - Isolamento dall’Umidità.	44
ART. 78 - Isolamento Termico – Contenimento dei Consumi Energetici - Utilizzo delle fonti di Energia Rinnovabile.....	45

ART. 79 - Isolamento Fonico	45
ART. 80 - Impianti Igienici.....	46
ART. 81 - Impianti Idrici	46
ART. 82 - Impianti Elettrici, Telefonici, TV	46
ART. 83 - Impianti di Gas o Petrolio Liquefatto per Usi Domestici	46
CAPITOLO VII° “DISPOSIZIONI URBANISTICHE PER IL TRASFERIMENTO E IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E PER LA PROMOZIONE DEI PROMOZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RIORDINO URBANO”	48
ART. 84 - Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica	48
ART. 85 - Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione	49
ART. 86 - Misure di promozione dei Programmi Integrati per il Riordino Urbano.....	51
CAPITOLO VIII° “DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE”	53
ART. 87 - Applicabilità delle Norme del presente Regolamento	53
ART. 88 - Interpretazione delle Norme del presente Regolamento.....	53
ART. 89 - Pagamento di Canoni od altre somme	53
ART. 90 - Deroghe.....	53
ART. 91 - Esecuzione Coattiva.....	53
ART. 92 - Commissione Edilizia.....	53
ART. 93 - Delega in Materia di Paesaggio	53
ART. 94 - Delega in Materia di difesa del suolo	54
ART. 95 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	54

CAPITOLO I° “ATTIVITÀ EDIFICATORIA”

ART. 1 - Oggetto e natura del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii e come già previsto dell'art. 33 della legge 17.08.1942 n. 1150 e ss.mm.ii, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, detta le norme e stabilisce le condizioni che devono essere osservate nell'esercizio di attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici, di lottizzazione ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione, ed in genere l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, fatta eccezione per le normali opere di trasformazione agricola.

ART. 2 - Durata Efficacia e Validità del Regolamento

Il presente Regolamento ha vigore a tempo indeterminato.

Esso potrà essere integrato con le eventuali modifiche apportate successivamente alla sua approvazione.

A decorrere dalla sua entrata in vigore è abrogato il precedente Regolamento.

ART. 3 - Obbligo di richiesta titoli abilitativi - Permesso di Costruire, SCIA

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposito Permesso di Costruire, o idoneo titolo abilitativo previsto dalla legge per i vari casi previsti, al Dirigente del 2° Settore "Urbanistica e Territorio".

ART. 4 - Opere soggette a Permesso di Costruire

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a Permesso di Costruire del Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio, ai sensi del presente Regolamento e secondo le disposizioni di legge, che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Gli interventi edilizi destinati ad attività produttive sono di competenza del SUAPE che rappresenta l'interlocutore unico per qualsiasi procedimento amministrativo che possa interessare l'attività economica e produttiva e/o gli impianti, come previsto dalla L. R. 5 marzo 2008, n. 3 art. 1 commi 16-32 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione" (Legge finanziaria 2008) e successive modifiche e integrazioni, e dalle "direttive in materia di sportello unico per le attività produttive" raccordo tra la L.R. n. 3/2008, art. 1, commi 16-32 e il D.P.R. n. 160/2010 approvate con delibera della Giunta Regionale n. 39/55 del 23.09.2011"

ART. 5 - Soggetti aventi diritto al Permesso di Costruire

Hanno titolo per richiedere il Permesso di Costruire:

- a) il proprietario dell'area edificatoria;
- b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- c) il superficiario al disotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- d) l'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile) il quale ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- e) l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso dell'immobile, i quali, ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile, hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro;
- f) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche etc.) i quali, ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati nei precedenti sei punti per attestare il loro diritto ad ottenere il titolo abilitativo, nei limiti di competenza, devono allegare alla domanda copia del titolo o dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 con indicati gli estremi del medesimo titolo (registrazione, trascrizione etc.). Possono inoltre presentare domanda di concessione:

- g) il locatario, per la sola manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- h) affittuario agricolo ed il concessionario di terre incolte, limitatamente ai miglioramenti dei fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

I soggetti descritti ai punti g ed h, per ottenere la concessione, nei limiti del loro diritto, devono presentare insieme alla domanda il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile o dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 con indicati gli estremi del medesimo titolo (registrazione, trascrizione etc.).

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

- i) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè procura, mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione);
- Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere il Permesso di Costruire:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del c.p.c.;
- I titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
- il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
- il curatore che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria necessitanti di concessione ed interventi di restauro conservativo.

Per tutti i soggetti elencati il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale o dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 con indicati gli estremi del medesimo titolo (registrazione, trascrizione, etc.).

ART. 6 - Permesso di Costruire in deroga

E' ammesso l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, tale interesse pubblico dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, dal perseguimento di un interesse pubblico ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipo dei servizi, di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variante o modifica a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

Per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga si procede in base alla normativa vigente (vedi art. 14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii).

ART. 7 - Determinazione degli Oneri Concessori

7.1. - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Salvo quanto disposto per i casi di gratuità, il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente Articolo. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, *(su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata ed a garanzia del pagamento, prima del rilascio del permesso, il titolare deposita una fidejussione bancaria o di primaria assicurazione pari all'importo dovuto)*. Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'Art. 32 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 e dell'art. 16 comma 2, del DPR 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita periodicamente con deliberazione del consiglio comunale. Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato (tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'Art. 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003) - Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali,

pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo come individuata nella Tabella regionale allegata al D.A. n.71/U del 31/01/78. La quota di contributo relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti è determinata dall'Amministrazione Comunale in relazione al costo degli interventi risultante dai progetti presentati. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 3, comma 1, lettera d), il costo di costruzione ad essi relativi non deve superare quello determinato per le nuove costruzioni.

7.2. - Riduzione o esonero dal Contributo di Costruzione

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo approvata dal comune prevista dall'Art. 18 del D.P.R. n. 380/01.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (I.A.P.), ai sensi dell'Art. 1, c.1 e 3, del D.Lgs. n.99 del 29/03/04 e dell'Art. 2135 del Codice Civile;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in termini volumetrici, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

7.3. – Contributo immobili di proprietà pubblica

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il Contributo di Costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione

7.4. - Contributo di Costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri definiti dalla regione ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza

delle opere di urbanizzazione (vedi tabelle parametriche approvate dal comune), nonché ad una quota pari al 10 per cento del costo di costruzione degli edifici come determinato al comma 1.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'Art. 17, c.3, lett. a) del D.P.R. n. 380/01, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi ed il contributo per opere di urbanizzazione è determinato con riferimento alla Tabella Regionale.

7.5. – Volumi Interrati.

I volumi interrati e seminterrati, ai fini della determinazione del contributo degli oneri di Urbanizzazione, sono computati al 60% solo per superfici non residenziali.

7.6. – Mutamento di Destinazione d'Uso

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

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate dalla LR 8/2015.

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

Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dal presente Regolamento.

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

Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 11 della L.R. 23/85, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

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

Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 dell'art. 11 della L.R. 23/85 e si realizzano mediante SCIA.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6 della L.R. 23/85.

Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il

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

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14 della L.R. 23/85.

7.7. - Ritardato o omesso Versamento del Contributo

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli di cui sopra comporta:

- 1. l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*
- 2. l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a);*
- 3. l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b).*

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Responsabile del servizio finanziario a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

ART. 8 - Validità del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire decade se entro **un anno** dalla data del rilascio non sono stati iniziati i lavori (art. 15 D.P.R. 380/2001).

Il Permesso di Costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il Permesso stesso, qualora i lavori non siano ancora stati iniziati, qualora i lavori siano iniziati, la concessione resta valida sino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

Il Permesso di Costruire decade qualora i lavori non vengano ultimati nel termine di **tre anni dalla data di inizio dei lavori**.

Prima dello scadere del **termine di inizio o fine lavori** (art. 15 D.P.R. n. 380/2001), il titolare di Permesso di Costruire può richiedere una proroga, della durata massima di **mesi 12**, per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi.

La proroga è concessa dal Dirigente su proposta del Responsabile del procedimento, con un provvedimento motivato.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio, solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche e costruttive, oppure ancora nel caso di opere pubbliche.

La decadenza della concessione comporta la necessità di chiedere il rinnovo della concessione.

Il Dirigente può rilasciare la nuova concessione solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano, e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo di

costruzione già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite.

Il Dirigente rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario la eventuale differenza tra il contributo di costruzione già versato e quello da corrispondere in base a delibere comunali in materia di oneri, limitatamente alla parte dell'opera non ultimata.

In caso di mancata utilizzazione della concessione, i contributi relativi agli oneri concessori già versati, vengono restituiti secondo la normativa vigente in materia.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato facendo salvi i diritti vantati da terzi.

Il Permesso di Costruire sarà annullato qualora si riscontrasse irregolarità nella documentazione o nella procedura di approvazione.

Il Permesso di Costruire sarà revocato per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.

ART. 9 - Annullamento e decadenza del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire viene annullato quando:

- risultano alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero dati della domanda, della documentazione o del progetto;
- il progetto approvato risulta non conforme a norme di legge o di regolamento od a previsioni urbanistiche, anche se entrate in vigore successivamente al rilascio del Permesso di Costruire, sempreché alle opere permesse non sia stato dato effettivo inizio lavori sul posto. Il Permesso di Costruire deve ritenersi decaduto, oltre che nelle ipotesi previste dalla legge, in caso di inosservanza dei termini di cui all'Art. 8.

ART. 10 - Trasferimento del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire non è negoziabile in se e per se e può essere trasferito sola per “mortis causa” o per atto tra vivi.

Nel caso di trasferimento per atto “mortis causa” è necessario richiedere la voltura del Permesso di Costruire al Comune che la concederà previa esibizione del titolo ereditario o Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 con indicati gli estremi del medesimo titolo (registrazione, trascrizione etc.) da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico deve essere ugualmente richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel Permesso di Costruire, salvo la possibilità di richiedere proroga per i casi precedentemente indicati.

Per ottenere la modifica dell'intestazione, l'interessato dovrà inoltrare apposita domanda indirizzata al Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio contenente le indicazioni relative al subentrante elencate all'art. 12 del presente Regolamento.

Tutti gli adempimenti, gli oneri e le responsabilità relative all'esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Permesso di Costruire saranno a carico del precedente intestatario fino a che non sia stata effettuata la voltura.

ART. 11 - Procedura per l'Esame della Richiesta di Titolo Abilitativo - Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE)

Il procedimento unico ha inizio con la presentazione telematica della pratica SUAPE tramite le seguenti modalità:

- presentazione al SUAPE competente per territorio tramite il software regionale accessibile dal portale regionale;
- nel caso in cui il software per la presentazione della pratica non sia disponibile, il privato può comunque inviare la pratica SUAPE via PEC (Posta Elettronica Certificata).
- Possono essere presentate anche in modalità cartacea le pratiche che non necessitano di elaborati o asseverazioni tecniche e/o professionali.

La pratica SUAPE è presentata dal privato o da un suo incaricato provvisto di procura speciale, corredata -quando necessario - dalle dichiarazioni di conformità rese da professionisti abilitati nei modi stabiliti dalla norma vigente, dalle relazioni e dagli elaborati progettuali.

- Per la presentazione della pratica SUAPE deve essere utilizzata la DUE e/o l'ulteriore modulistica regionale o comunale;
- È sempre obbligatorio per il privato, a pena di irricevibilità della pratica SUAPE, indicare un domicilio elettronico (PEC) dove ricevere qualsiasi notifica o comunicazione inerente il procedimento unico.

Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente a pena di irricevibilità dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi; la firma digitale del soggetto interessato può essere sostituita da quella di altro soggetto incaricato a mezzo di procura speciale; la mancanza della procura comporta l'irricevibilità della pratica SUAPE.

- Non è richiesta la sottoscrizione digitale sui documenti da presentare in copia.
- La modulistica regionale e i documenti devono essere obbligatoriamente inoltrati in formato pdf/A, e gli elaborati grafici di progetto nel formato dwf.
- Per i procedimenti SUAPE, l'imposta di bollo è assolta con le modalità di cui al D.M. 10/11/2011.

A pena di irricevibilità non potranno essere presentate pratiche edilizie in modalità cartacea o inviate via PEC ad esclusione dei casi sopra riportati e tutti i procedimenti devono essere avviati tramite il portale regionale www.sardegna-suap.it/.

ART. 12 - Documentazione Generale da allegare per l'Esame delle Pratiche Edilizie

All'istanza di esame del progetto su Modello **DUE** (modello contenente la Dichiarazione Unica Edilizia) presentata per via telematica al portale regionale SUAPE bisognerà allegare l'apposito modulo di assolvimento dell'imposta di bollo secondo le modalità di cui al D.M. 10/11/2011, la Ricevuta di versamento, per diritti di istruttoria, su c.c.p. n. 12527073 intestato a: Comune di Sorso – Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata su formato PDF e tutta la documentazione prevista dal portale SUAPE per le diverse tipologie di istanze.

All'istanza di Progetto devono essere allegati in formato digitale e firmati digitalmente i seguenti elaborati:

- 1) Planimetria in scala idonea con stralcio dello strumento urbanistico vigente (P.U.C e Piano Attuativo) estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato con riferimento alle strade statali, provinciali o comunali più vicine. Il lotto interessato deve essere evidenziato con opportuna grafia;
- 2) Planimetria in scala idonea con stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) estesa come al

punto precedente;

- 3) Planimetria in scala idonea con stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica (P.Z.A.);
- 4) Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala idonea;
- 5) Copia della mappa catastale;
- 6) Planimetria quotata dello stato reale del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500, nella quale devono essere indicate, con esatta grafia, le opere progettate, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti e le strade o altri spazi pubblici adiacenti recante:
 - a) Estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) Indicazione delle strade e degli spazi pubblici immediatamente adiacenti;
 - c) Altezze e le distanze degli edifici circostanti, e distanze dai confini;
 - d) Indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - e) Andamento altimetrico dell'area (se necessario);
 - f) Ubicazione prevista per le opere progettate;
 - g) Indicazione del tipo di recinzione;
- 7) Piante quotate in scala non inferiore a 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali con l'ubicazione dei sanitari;
- 8) Almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso ortogonale alla strada pubblica nella medesima scala delle piante di cui al precedente punto 5, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno ml 12 con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 9) Prospetti esterni alla medesima scala delle piante di cui al punto 5, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e/o alle più basse sistemazioni esterne, nel caso di costruzioni in aderenza ad altri fabbricati dovranno essere indicati anche gli attacchi dei prospetti di questi ultimi;
- 10) Eventuali progetti degli impianti tecnologici in conformità alle norme delle leggi vigenti e del presente Regolamento;
- 11) Tabelle con l'indicazione delle superfici utili ed accessorie di ogni singolo vano per la determinazione degli oneri di concessione e tabella riepilogativa delle superfici e dei volumi e degli importi degli oneri concessori;
- 12) Relazione illustrativa sommaria contenente, ove necessario, la descrizione delle opere con particolare riferimento alla destinazione d'uso, alle strutture portanti, a materiale e colori da impiegare nella finitura degli esterni dei fabbricati, al sistema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere, luride, ed inquinanti, e all'impianto di riscaldamento;
- 13) Tabelle planivolumetriche con indicazione delle superfici utili, di quelle coperte, dei volumi richiesti e di quelli consentiti;
- 14) Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste a tal scopo in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971 n.118, e successive modifiche, al regolamento approvato con DPR 27 aprile 1978 n.384 , alla legge n.13 del 9 gennaio 1989 e successive modifiche, e al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n.236, alla legge 5 febbraio 1992 n.104 ,al DPR 24 luglio 1996 n.503 , nonché alla legge Regionale n.32/91.

Quando necessaria dalla progettazione, Tavola Parametrica di Confronto (comparativa) delle piante, dei prospetti e delle sezioni con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni), in caso di varianti o modifiche a fabbricati esistenti.

ART. 13 - Conservazione del Permesso di Costruire

La conservazione deve avvenire secondo le leggi in materia.

ART. 14 - Varianti al Progetto Autorizzato

Per eventuali varianti (essenziali) al progetto autorizzato, dovranno essere presentati i relativi elaborati che verranno assoggettati alla stessa procedura di approvazione del progetto originario.

L'esecuzione dei lavori in variante dovrà essere successiva al rilascio del relativo provvedimento.

ART. 15 - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

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

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione presente per tale segnalazione sul portale SUAPE nel quale è anche prevista una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

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

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

ART. 16 - Domanda di SCIA, Documentazione, Conservazione

Come articoli 11,12,13 del presente Regolamento Edilizio

ART. 17 - Interventi di Edilizia Libera - Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

a. Interventi di Edilizia Libera

1. Fatte salve tutte le altre prescrizioni del presente strumento urbanistico comunale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
- j) realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 della L.R. 23/85, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- d) interventi di risanamento dall'amianto;
- e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;
- g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;

- h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
 - i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
 - j) muri di cinta e cancellate;
 - k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4 bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);
 - l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;
 - m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.
3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 della L.R. 23/85 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.
4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.
5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c) e d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.
6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e) della L.R. 23/85, entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.
7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 della L.R. 23/85 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 della L.R. 23/85 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.
9. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 7 e 8 della L.R. 23/85."

ART. 18 - Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia

1. Presso l'Amministrazione comunale di Sorso è attivo lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE), strumento procedurale e di semplificazione amministrativa.

Il SUAPE è incardinato presso il 2° Settore – Gestione Del Territorio - Servizio 2.1 (Urbanistica e Territorio), già preposto istituzionalmente allo svolgimento delle funzioni autorizzative inerenti la materia edilizia, ed è operativo attraverso il portale regionale SUAPE.

2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia SUAPE costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

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

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

5. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia SUAPE provvede, in particolare:

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

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

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

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;

f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;

g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a

pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;

h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;

i) al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;

j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

6. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

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

CAPITOLO II° "ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE"

ART. 19 - Inizio dei Lavori e Formalità da Esperire

Il titolare del Permesso di Costruire e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori entro 5 giorni dall'effettivo inizio.

Qualora durante l'esecuzione dei lavori venga nominato un direttore dei lavori diverso da quello originario, il nuovo direttore dovrà produrre lo stato di consistenza dei lavori e **Certificare la Conformità delle opere già realizzate al Permesso di Costruire**.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori, che sarà assoggettata alla tariffa vigente per occupazione di suolo pubblico.

Ai fini della validità del Permesso di Costruire, in relazione all'approvazione di nuove norme legislative o di varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere di consistenza proporzionata alla complessità di quelle totali previste dal progetto.

Non sono sufficienti a fare considerare iniziati i lavori, le opere relative all'impianto del cantiere ed alla sistemazione del terreno.

Non possono in ogni caso essere considerate validi Permessi di Costruire in contrasto con le nuove norme legislative o con i nuovi strumenti urbanistici per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato prima della entrata in vigore delle nuove norme o dei nuovi strumenti urbanistici.

ART. 20 - Cautele contro Danni e Molestie

Chiunque voglia eseguire opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone e a cose ed ad attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di tali opere.

In caso di inosservanza il Responsabile del Servizio emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 21 - Controllo Comunale sulla Esecuzione dei Lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente l'Amministrazione Comunale, a mezzo dei suoi uffici, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori abilitati e ne Ordina la sospensione qualora accerti che non vengano rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel Permesso di Costruire, (ovvero quando siano state introdotte varianti non consentite).

Per ogni verifica o controllo dovrà essere redatto un apposito verbale in duplice copia (una per l'Amministrazione e una per il titolare della concessione o autorizzazione) che sarà sottoscritta dall'agente comunale e dall'interessato (o da un suo rappresentante) e nel quale dovranno essere riportate le eventuali osservazioni del titolare della Concessione Edilia (Permesso di Costruire) o autorizzazione.

ART. 22 - Interruzione dei Lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, l'interessato deve preavvisare il **Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio** affinché questi, se è il caso possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro.

In caso di inadempienza il **Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio**, previa diffida, Ordinerà l'esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato, delle opere che riterrà necessarie.

ART. 23 - Denuncia di Ultimazione della Costruzione e dei Lavori

Il Direttore dei lavori ed il permissionario, su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione, deve comunicare la fine dei lavori ad ultimazione avvenuta degli stessi, nel caso non ottemperati saranno applicate le sanzioni previste dal Testo unico per l'edilizia.

Per ultimazione dei lavori, relativi alla opera oggetto di Permesso di Costruire o SCIA, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART. 24 - Inadempienza alle Disposizioni Regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti, ove non siano previsti importi si applica una sanzione da € 100,00 per ciascuna contravvenzione alle norme del presente regolamento.

ART. 25 - Ispezioni a Fabbricati Esistenti

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale fare procedere ad ispezioni nei fabbricati esistenti e nelle aree di pertinenza ogni qual volta ne appaia l'opportunità per ragioni di sicurezza o di igiene pubblica e di ingiungere i provvedimenti del caso.

ART. 26 - Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'Agibilità, entro quindici giorni dall'Ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'Agibilità, la Segnalazione Certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di Agibilità Parziale.

5. La Segnalazione Certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) Attestazione del Direttore dei Lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) Certificato di Collaudo Statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, Dichiarazione di Regolare Esecuzione resa dal Direttore dei Lavori;

c) Dichiarazione di Conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di Accessibilità e Superamento delle Barriere Architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) Dichiarazione dell'impresa installatrice, che Attesta la Conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, Certificato di Collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo Sportello Unico della Segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. La Regione e il Comune di Sorso, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

ART. 27 - Procedura per l'Esame della Richiesta del Certificato di Agibilità - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

ABROGATO

Articolo abrogato in seguito all'abrogazione dell'art.26 del D.P.R. 380/2001 da parte dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 2016)

ART. 28 - Documentazione Generale da allegare per l'Esame della richiesta del Certificato Agibilità

ABROGATO

Articolo abrogato in seguito all'approvazione del D.lgs. n. 222 del 2016 (così detto SCIA 2) che ha apportato sostanziali modifiche al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Test o unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

ART. 29 - Dichiarazione di Inagibilità

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di Dichiarazione di Inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

CAPITOLO III° “COORDINAMENTO URBANISTICO”

ART. 30 - Osservanza delle norme del Piano Urbanistico Comunale P.U.C., dei Piani Particolareggiati, delle Lottizzazioni Convenzionate

Salvo diverse prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale P.U.C., dei Piani Particolareggiati, delle Lottizzazioni Convenzionate, nella progettazione dovranno osservarsi le norme del presente capitolo e più specificatamente delle N.T.A. del P.U.C..

ART. 31 - Rapporto di Copertura

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al netto di cavedi non superiori a m. 1,00 di larghezza, sporti e chiostrine.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, balconi, pensiline e scale esterne, quando l'aggetto non superi i ml 1,50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di ml 1,50 devono essere computate nel calcolo della superficie coperta.

Sempre agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone agricole non vengono considerate le serre.

Per superficie disponibile si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del Piano Regolatore non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui.

L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria.

Modifiche a questa norma possono essere apportate solo da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

ART. 32 - Calcolo dei Volumi

I volumi del fabbricato, salvo i casi di cui ai capi successivi e ad ulteriori casi individuati da leggi nazionali e/o regionali vigenti o future, sono quelli risultanti dal prodotto della superficie coperta di ciascun piano al lordo delle murature perimetrali, per l'altezza relativa.

In tutte le zone l'altezza ai fini del calcolo dei volumi è sempre misurata dal piano naturale di campagna o dal piano del marciapiede nelle aree dotate di piano particolareggiato efficace, nel punto a monte del fabbricato, fino all'incrocio con l'intradosso dell'ultimo solaio piano e per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato. Nel caso di fabbricati non prospicienti la pubblica viabilità, l'altezza è misurata dal piano definitivo di sistemazione del terreno antistante la strada di riferimento.

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

Al fine di “favorire la ristrutturazione e l'adeguamento ai nuovi standard in materia di efficienza energetica e di acustica” si applica quanto previsto dal comma 6 e 7, dell'articolo 14 “Servizi energetici ed altre misure per promuovere l'efficienza energetica” del D.Lgs102/2014 “Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica...”:

a) Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di

prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile;

b) Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Non si tiene conto del volume del sottotetto, sempreché il tetto abbia pendenza inferiore al 35%, sempreché si tratti di tetti ad un'unica falda o a capanna o a padiglione con altezza massima all'imposta di 50 cm.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore.

Il mancato rispetto di un singolo parametro riguardante sia la pendenza che le altezze all'imposta comporta il calcolo volumetrico del sottotetto a qualunque uso sia destinato.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili purchè non destinati ad abitazione, attività artigianale, commerciali e simili; in questi casi si assume come altezza, ai fini della determinazione del volume, quella al di sopra del piano naturale di campagna sul prospetto a monte.

In ogni caso è fatto obbligo di seguire gli schemi sotto riportati e quelli allegati alla circolare assessoriale 20 marzo 1978, n. 2-A.

I volumi dei vani interrati e/o seminterrati non vengano computati qualora siano destinati ad uso cantine, garage depositi e simili, l'altezza utile interna non potrà superare m. 2,50, in caso che uno di questi parametri non venga rispettato il seminterrato parteciperà al calcolo dei volumi.

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

Ai fini del computo dei volumi per le nuove costruzioni, saranno esclusi quelli dei cavedi contenuti nella larghezza massima di m. 1,00, delle chiostrine, dei passi carrai coperti per l'accesso ad aree di parcheggio, locali caldaie e simili purchè di altezza netta non superiore a ml. 2,50.

Per i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la legge regionale 14 Maggio

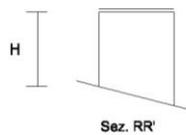
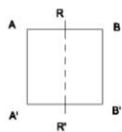
1984, n. 22, sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione e di incremento della volumetria strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25% della volumetria degli stessi già realizzate.

Dal computo dei volumi sono esclusi quelli relativi a verande e/o portici e gallerie sino al limite del 40% della superficie coperta di ogni singolo piano del fabbricato aperte almeno per due lati. In caso che uno di questi parametri non venga rispettato le opere parteciperanno al calcolo dei volumi.

Dal computo dei volumi sono inoltre esclusi quelli relativi a portici e gallerie purché aperti al pubblico. Le strutture precarie a corredo di pubblici esercizi sono normati dall'apposito Regolamento, mentre quelle ricadenti in area demaniale dal P.U.L..

SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

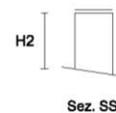
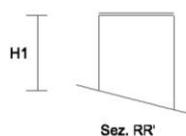
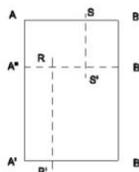
1) $AA' < 12\text{ m}$



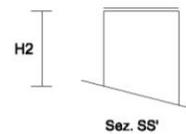
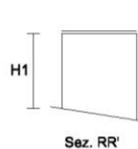
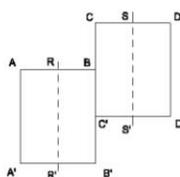
$AA' > 12\text{ m}$

2)

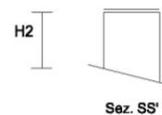
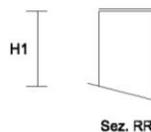
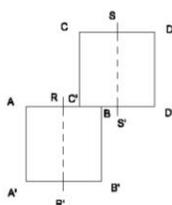
$AA'' = 12\text{ m}$



3) corpi sfalsati

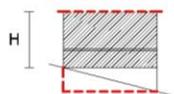


4) corpi sfalsati

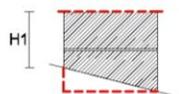


COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO

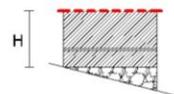
- Volume edificio
- Volume da non computare



1) Seminterrato adibito a cantine ecc.



2) Seminterrato non adibito a cantine ecc.

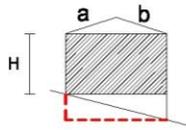


3) Vespaio e massetto fuori terra

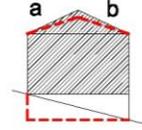
VOLUMI DEI SOTTOTETTI - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

(IMPOSTA CM. 50 ED ALTEZ. COLMO CM 220)

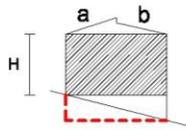
 Volume edificio
 Volume da non computare



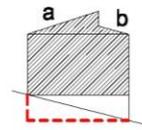
1) Pendenza < 35%
 $a = b$



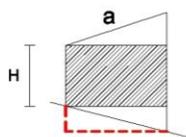
2) Pendenza > 35%
 $a = b; a \neq b$



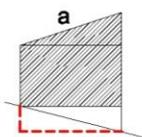
3) Pendenza < 35%
 $a = b;$
 $a \neq b; (a - b) < \frac{1}{5} \text{ di } a$



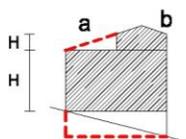
4) Pendenza < 35%
 $a \neq b; (a - b) > \frac{1}{5} \text{ di } a$



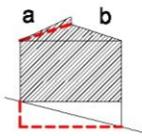
5) Pendenza < 35%
 $a \neq b; b = 0$



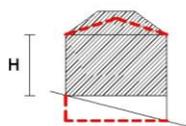
6) Pendenza > 35%
 $a \neq b; b = 0$



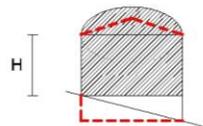
7) Pendenza < 35%
 $a \neq b; (a - b) < \frac{1}{5} \text{ di } a$



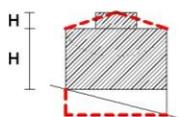
8) Pendenza > 35%
 $a = b; a \neq b$



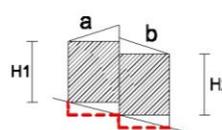
9) Pendenza > 35%
 $a = b; a \neq b$



10) Cupola



11) Attico



12) Pendenza < 35%
 corpi sfalsati
 $a \neq b; a = b$

ART. 33 - Modifiche dei Volumi Esistenti

I volumi esistenti, ad eccezione di quelli ricadenti all'interno delle zone "A" e "B" del Piano, per i quali valgono le specifiche previsioni dei Piani Particolareggiati, regolarmente assentiti o sanati secondo le vigenti leggi urbanistiche, possono essere traslati sia planimetricamente che altimetricamente nell'ambito dello stesso lotto, mantenendo la consistenza originaria, nel rispetto di tutte le altre norme e vincoli imposti dal vigente P.U.C. e dalle lottizzazioni approvate relativamente alla zona dove ricade il lotto.

ART. 34 - Criteri di Misurazione delle Distanze

I criteri di misurazione delle distanze sono i seguenti:

a) Distanze dal confine.

La distanza dal confine di un fabbricato si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto ed il perimetro esterno del fabbricato segnato dall'intersezione delle pareti del fabbricato col piano di campagna.

Sia i balconi che le logge, pur non concorrendo a determinare la superficie utile lorda, sono da considerare elementi costitutivi dell'edificio, e non semplicemente ornamentali, pertanto il limite del fabbricato, nella misurazione delle distanze, coincide con il limite del corpo aggettante. Nella misurazione delle distanze possono essere non considerati esclusivamente i corpi aggettanti aventi carattere esclusivamente ornamentale

b) Distanze tra fabbricati.

La distanza tra fabbricati si misura tra le pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti o parti di parete che si fronteggiano fra loro in parallelo. Nel caso in cui le proiezioni orizzontali di due pareti si fronteggiano fra loro non in parallelo e con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

c) Distanza di un fabbricato dal ciglio della strada.

La distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura dal perimetro esterno del fabbricato alla perpendicolare alla linea di ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Sono fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze tra costruzioni, confini e strade, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici.

La norma sulle distanze (di natura generica e relativa alle singole Zone Omogenee) deve essere conforme alla normativa di riferimento (Art. 9 DM 1444/68 e art. 5 DA 2266/U/83).

ART. 35 - Tolleranze Edilizie

Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

ART. 36 - Elaborati a corredo dell'Istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi

Gli Elaborati a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi sono:

a) Elaborati comuni a tutte le opere

- a. 1 - Relazione tecnica illustrativa generale con quadro economico;
- a. 2 - Relazione geologico/tecnica;
- a. 3 - Disciplinare descrittivo;
- a. 4 - Convenzione Urbanistica;
- a. 5 - Elenco prezzi unitari (+ eventuale analisi per prezzi non presenti nell'elenco fornito);
- a.6 - Computo metrico estimativo distinto per categorie di opere;
- a.7- Valutazione di impatto con le previsioni di clima acustico (L. 447/95);
- a. 8 - Dichiarazione del progettista ai sensi della normativa vigente attestante la conformità alle norme urbanistiche/edilizie vigenti ed igienico-sanitarie, nonché quanto previsto in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- a.9 - Elaborato cartografico georeferenziato con evidenziata l'area di intervento in scala 1: 2000 riportante l'estratto della C.T.R., l'estratto catastale, lo stralcio del P.U.C. vigente e di quello eventualmente adottato;
- a.10 - Rilievo topografico plano-altimetrico in scala non inferiore ad 1:500, con indicazione dei capisaldi e delle quote altimetriche e dal quale risulti:
 - la situazione attuale inerente le opere esistenti in superficie (verde, alberature con relative essenze, strade, costruzioni e manufatti, la toponomastica, i tracciati dei sottoservizi esistenti, delle reti tecnologiche con relative servitù ed indicazione delle opere d'arte;
 - il calcolo analitico e totale della superficie territoriale d'intervento;
 - le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché le aree che presentano caratteristiche di bene ambientale ed architettonico anche se non vincolate, e la presenza di altri eventuali vincoli;
- a11 - Documentazione fotografica con indicazione dei coni visuali;
- a.12 - Piano di sicurezza e di coordinamento;
- a.13 - Dichiarazione sulla esistenza/inesistenza di servitù;
- a.14 – Atto costitutivo consorzio (eventuale);

b) Elaborati per categoria delle opere di urbanizzazione

(b.1) Opere stradali

- 1. Relazione descrittiva;
- 2. Computo metrico estimativo opere stradali;
- 3. Planimetria di progetto 1:500 con indicazione delle sezioni tipo;
- 4. Profilo longitudinale;

5. Sezioni tipo 1:200;
6. Planimetria di progetto con segnaletica stradale;
7. Particolari costruttivi 1:10, 1:25 ed 1:50;

(b.2) Opere idrauliche (acquedotto e fognature)

- 1a. Relazione descrittiva;
- 1b. Relazione tecnica con calcoli idraulici – acque bianche acque nere – rete idrica;
2. Computo metrico estimativo opere idrauliche;
3. Planimetria generale di progetto 1:500;
4. Planimetria di progetto 1:500 con linea acque nere;
5. Planimetria di progetto 1:500 con linea acque bianche;
6. Planimetria di progetto 1:500 con rete distribuzione acquedotto;
7. Profilo longitudinale acque nere;
8. Profilo longitudinale acque bianche;
9. Profilo longitudinale rete idrica;
10. Particolari costruttivi 1:10, 1:25 ed 1:50 acque bianche e nere;
11. Particolari costruttivi 1:10, 1:25 ed 1:50 rete idrica;

(b.3) Pubblica illuminazione

- 1a. Relazione descrittiva;
- 1b. Relazione tecnica;
2. Calcoli elettrici ed illuminotecnici;
3. Computo metrico estimativo opere elettriche;
4. Planimetria di progetto 1:500 con schema unifilare;
5. Particolari costruttivi ed esecutivi 1:10,1:25,1:50;
6. Particolari e schema elettrico del quadro di comando scala appropriata;
7. Abaco dei corpi illuminanti;

(b.4) Verde pubblico ed arredo urbano

1. Relazione descrittiva;
2. Computo metrico estimativo opere verde e arredo;
3. Planimetria di progetto 1:500;
4. Planimetria di dettaglio 1:250 opere di verde pubblico;
5. Planimetria di dettaglio 1:250 impianto di irrigazione;
6. Planimetria di dettaglio 1:250 opere di arredo urbano;
7. Particolati esecutivi 1:10, 1:25, 1:50 con abaco delle essenze arboree e documentazione tecnico/descrittiva degli elementi di arredo urbano;

(b.5) Opere varie

1. Planimetria di dettaglio 1:500 con rete di distribuzione dell'energia elettrica (Enel);
2. Planimetria di dettaglio 1:500 con rete di distribuzione linea telefonica (Telecom);
3. Planimetria di dettaglio 1:500 con rete di distribuzione gas;
4. Planimetria 1:500 e particolari 1:25 di eventuali opere di recinzione;

Allegati della Lottizzazione o altro Piano Attuativo:

Allegato 1. Zonizzazione

Allegato 2. Elaborato planimetrico in cui vengono specificate le aree destinate a Standards (S) suddivise in s1, s2, s3, s4 (come previsto dal D.A. n. 2266/U del 1983, calcolati in percentuale allo stralcio dell'intervento (per stralci di intervento)

Allegato 3. Planivolumetrico

ART. 37 - Strade Private

L'Autorizzazione all'apertura di strade private è subordinata alla stipula, a cura e spese dei richiedenti, di un atto da trascrivere, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla bitumatura, raccolta delle acque bianche, alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione, nonché il consenso per l'eventuale esecuzione d'ufficio, a spese dei proprietari, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti.

Qualora il numero dei proprietari sia superiore a cinque dovrà costituirsi il consorzio per la manutenzione; a tal fine il condominio è considerato una unità.

ART. 38 - Prescrizioni per le Strade Private e di Lottizzazione

Nelle zone urbane, le strade private, anche di lottizzazione, avranno una carreggiata di larghezza non inferiore a ml 7,00, oltre i marciapiedi di ml 1,50 ciascuno.

Per le stesse strade, quando siano in zone extraurbane, la larghezza verrà determinata, caso per caso, dal Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio Responsabile del servizio, in relazione alle condizioni ambientali, ma non dovrà essere comunque inferiore a ml 6,00.

ART. 39 – Permessi di Costruire nell'Ambito di Lottizzazioni e Piani Particolareggiati

Per la domanda ed il rilascio dei permessi di Costruire nell'ambito di lottizzazioni autorizzate devono essere osservate le norme del presente Regolamento oltre a quelle di attuazione della lottizzazione medesima. La procedura è quella indicata all'art. 11 del presente Regolamento.

I fabbricati esistenti, recepiti è conformi alle norme dei Piani Attuativi efficaci, potranno conseguire il Permesso di Costruire in Sanatoria dietro corresponsione degli oneri previsti dalla normativa vigente.

ART. 40 - Pavimentazione, Illuminazione, Manutenzione dei Portici, Gallerie ed altri luoghi aperti al Pubblico Passaggio.

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dall'autorità comunale. La manutenzione, l'illuminazione, la pulizia dei medesimi faranno carico ai proprietari, salvo la loro assunzione da parte del comune, nell'ipotesi di cui all'Art. 40- comma 2° della legge urbanistica.

ART. 41- Lotto Minimo

Il lotto minimo previsto nelle lottizzazioni, anche in quelle già convenzionate, può essere ulteriormente diviso a condizione che rimangano immutate tutte le altre norme previste nella lottizzazione. Tale intervento e da considerarsi come una variante al piano attuativo, perciò per la creazione di un ulteriore lotto, delle dimensioni minime prescritte dalle norma vigenti in materia, dovranno osservarsi le procedura prevista dalla L.R. 45/89 e ss.mm.ii.

CAPITOLO IV° “CARATTERISTICHE EDILIZIE”

ART. 42 - Distacchi tra gli Edifici e dai Confini

I distacchi tra gli edifici o tra pareti opposte non potranno essere inferiori a ml 10,00, salvo diversa indicazione delle norme di attuazione del P.U.C. per le zone B di completamento, dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Non devono essere considerate opposte le pareti formanti un angolo superiore a 75°.

Nelle pareti formanti angolo inferiore a 75° non è consentita l'apertura di finestre, se queste non hanno una visuale libera di almeno ml 10.00, misurata normalmente alla parete su cui apre la finestra, a partire dallo stipite più vicino al vertice dell'angolo.

I distacchi degli edifici dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a ml 5.00, ferma in ogni caso l'osservanza dei disposti di cui al primo capoverso.

Nelle zone B è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 24.00, 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.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ART. 43 - Costruzioni in Arretramento: Obblighi e Facoltà Inerenti

Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.U.C. quando non si stipuli convenzione fra tutti i frontisti di una strada o parte di essa e con l'intervento del Comune per arretrare la linea di fabbricazione dalla linea stradale.

Dovranno in ogni caso adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimarrebbero esposte alla pubblica vista.

E' in facoltà del **Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio** nel rispetto dei concetti informativi del piano regolatore, disporre caso per caso un diverso allineamento.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante la fronte arretrata.

ART. 44 – Parcheggi privati - Autorimesse e Posteggi a Corredo degli Edifici

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge Regionale 8/2015, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
 5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.
 6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.
 7. Nei nuovi edifici, ampliamenti e sopraelevazioni destinati totalmente o parzialmente ad uffici, la superficie coperta da vincolare ad autorimessa dovrà essere pari ad almeno un posto macchina per ogni 100 metri cubi di costruzione o frazioni di essi destinati ad ufficio oltre a quella prevista per residenza.
 8. Le autorimesse potranno essere di tipo singolo o collettivo; esse dovranno essere ubicate in modo da avere un'unica uscita comune verso la strada od altro spazio pubblico, privilegiando quelle costruite completamente interrate.
 9. Nell'area di pertinenza degli edifici destinati totalmente o parzialmente ad esercizi commerciali, siano questi ultimi unità di vendita isolata o raggruppamenti di più punti di vendita affiancati o comunque siti nello stesso immobile (magazzini generali, locali pubblici, etc.) dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura indicata dal Piano Commerciale di Sorso e comunque non inferiore a quanto previsto dal "Piano Regionale di Politica Commerciale, parte II, capitolo I.
 10. L'area da destinare a parcheggio deve essere preferibilmente in superficie, qualora questa non sia disponibile, possono essere ammesse altre modalità (silos meccanici, parcheggi interni e sopraelevati, etc.).
 11. Tale area deve essere adiacente all'insediamento commerciale, qualora questo non sia possibile, la sua distanza non può superare i m. 100; a garanzia di quanto sopra potrà essere richiesto un atto di vincolo da trascrivere a spese del proprietario presso la Conservatoria dei RR.II.
 12. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 37.07.34, alle successive Circolari emanate dal Ministero dell'Interno, al D.M. 20.11.81.
- Oltre quanto previsto nel presente articolo per la monetizzazione dei parcheggi vale quanto previsto nella LR 8/2015 e nelle altre Leggi che normano in materia e loro successive modifiche ed integrazioni.

ART. 45 - Costruzioni Accessorie

Le costruzioni accessorie diverse dalle autorimesse (locale caldaia, autoclave etc.) debbono:

- essere di dimensioni rapportate all'utilizzo richiesto;
- per le zone omogenee A B e C essere realizzate sul prospetto posteriore rispetto al prospetto principale.

Tali costruzioni saranno escluse dal calcolo della superficie coperta e dei volumi.

ART. 46 - Locali Interrati

La costruzione di locali completamente o parzialmente interrati potrà essere consentita esclusivamente qualora questi siano al servizio del fabbricato sovrastante, non siano destinati ad attività moleste ed inquinanti e la superficie di detti locali sia contenuta all'interno del perimetro del fabbricato sovrastante.

Potranno essere consentiti locali interrati o seminterrati con dimensioni più ampie di quelle sopraccitate, e comunque non superiori al 30% della superficie coperta.

ART. 47 - Strutture di Copertura - Volumi tecnici

Nel caso che la costruzione raggiunga l'altezza massima consentita, le strutture di copertura dovranno essere contenute nel massimo di pendenza del 35%, con impostazione alla quota massima di +50 cm rispetto all'ultimo solaio piano.

In particolari casi sarà facoltà del Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio Responsabile del servizio, vietare la costruzione di volumi tecnici (cabine di ascensori, etc.) fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde.

ART. 48 - Pozzi Luce o Chiostrine

Le chiostrine, o pozzi luce, sono di massima vietate. La loro costruzione è permessa solo allo scopo di dare aria e luce a scale, bagni, corridoi, ripostigli e dispense, con esclusione di altri ambienti anche ai piani terreni.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera al netto di qualsiasi sporgenza, uguale ad un ventesimo delle somma delle superfici dei muri che la delimitano, e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto non dovrà essere inferiore a m. 3,00.

Le chiostrine devono essere pavimentate ed aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi.

Deve essere in ogni caso assicurata la accessibilità necessaria alle operazioni di pulizia.

Saranno considerati cortili interni quelli superiori a mq 25 o che comunque superino il 10% della superficie coperta.

ART. 49 - Sistemazione e Recinzione delle Aree Scoperte

Tutte le aree annesse ai fabbricati, così come indicato per il conteggio della volumetria da edificare, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate con recinzioni rispondenti al decoro cittadino ed alle esigenze della viabilità.

Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano consigliabile, il Sindaco può ordinare, che siano recintate anche aree sgombre da fabbricati.

I divisori dei giardini e dei cortili, visibili da aree pubbliche, devono avere una altezza non superiore a m. 2,00 comprensiva della parte muraria e delle eventuali cancellate o reti metalliche sovrastanti e devono essere rispondenti alle esigenze del decoro cittadino.

Le recinzioni prospicienti le pubbliche vie devono avere un'altezza massima di due metri e dovranno essere realizzate per l'altezza massima di un metro in muratura e per restante parte "a giorno".

I cortili e le aree libere interposte fra i fabbricati debbono essere forniti, lungo i muri dei fabbricati stessi, di un marciapiede con pavimentazione impermeabile; la rimanente superficie deve essere convenientemente sistemata.

Le aree fabbricabili libere devono essere tenute pulite ed in perfetto ordine.

ART. 50 - Altezze dei Fabbricati

L'altezza massima consentita deve essere misurata sulla parte di fabbricato prospiciente la strada di riferimento in tutte le zone, sui quattro prospetti per le zone "E", assumendo il valore esistente tra la quota di marciapiede a monte e l'intradosso dell'ultimo solaio, anche qualora l'edificio sia arretrato dal filo strada e con terreno in pendenza.

Nel caso di mansarde o falde del tetto aventi una pendenza superiore al 35% si considera l'altezza media della struttura di copertura misurata all'intradosso.

ART. 51 - Accessi Carrabili

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrabili in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

ART. 52 - Vetrine, insegne e tabelle in genere. Posizionamento Pali ed Insegne.

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, può essere autorizzata sempre che sia possibile l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Le opere e i manufatti non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.

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

L'autorizzazione non può essere rilasciata quando interessi edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontri che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm. 50, e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano marciapiede.

Tale tipo di insegne in assenza del marciapiede dovranno essere posizionate ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro cura e spese la rimozione e la rimessa in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei risanamenti e nelle opere di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne targhe e simili, in maniera organica ed unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da

parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti scoscese.

I pali dell'illuminazione pubblica, della segnaletica, delle insegne commerciali ed ogni altro supporto (es. dei cartelli pubblicitari, degli elettrodotti etc.) devono essere collocati all'estremità interna dei marciapiedi o comunque in modo da non ostacolare il transito dei disabili e **delle visibilità della segnaletica stradale**. In ogni caso il marciapiede deve avere uno spazio libero non inferiore a 90 cm per il transito ed il palo non deve distare dal filo stradale meno di 50 cm.

ART. 53 - Caratteristica dei Prospetti

I muri di nuova costruzione, o rinnovati, compresi i muri di cinta o muretti di recinzione e quelli che comunque siano visibili da vie o spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati **con colori tenui e non in contrasto con l'insieme della facciata**.

Tali opere di rifinitura non sono necessarie qualora vengano utilizzati materiali o tecniche costruttive a facciavista che le rendano superflue.

ART. 54 - Obblighi di Manutenzione

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o per incuria, il Sindaco ne ordina il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati antichi o situati in strade o località di aspetto tipico.

ART. 55 - Balconi, Aggetti e Sporgenze

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

a) aggetti, sporgenze e balconi rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di m. 3,50 dal piano del marciapiede o sino all'altezza di m. 4,50 dal piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede (tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone). Sono comunque ammessi aggetti, sporgenze e balconi, in fabbricati fronteggiati strade pubbliche di larghezza superiore o uguale a ml. 10.00 comprensiva di marciapiedi con sporgenza non superiore a quella del piano di marciapiede.

In ogni caso l'eventuale zoccolatura degli edifici non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

b) Aggetti, sporgenze e balconi che sporgano oltre il filo esterno del marciapiede.

c) Porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure che si aprono dall'interno verso l'esterno al piano terra, ad una altezza inferiore a m. 2,00, salvo deroga del Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio per casi particolari previsti da apposite leggi e disposizioni in materia di pubblica sicurezza (apertura di locali pubblici con maniglione antipanico e simili).

Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso

dell'infisso.

- d) I balconi che sporgono dal filo esterno del marciapiede o comunque più di m. 1,50.
- e) Le strutture aggettanti in genere che non rispettino le norme sopra fissate per i balconi.

ART. 56 - Canali e Tubi per la Raccolta delle Acque Meteoriche

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia.

I condotti non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutte le giunzioni di tubi di scarico devono risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi debbono essere isolati dalle pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane dei tetti, o quelle provenienti dai cortili, dalle chiostrine o dalle altre aree annesse agli edifici devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

Detti fognoli, debbono essere costruiti in tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza che verranno prescritte dal Comune.

Nei canali e nei tubi di scarico delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere luride o comunque inquinanti.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solo cunette e fognoli laterali, possono essere immessi in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili, mentre deve provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base alle disposizioni caso per caso impartite dall'amministrazione comunale.

Negli edifici esistenti qualora i discendenti pluviali siano applicati esternamente ai muri perimetrali devono avere la parte terminale, per l'altezza di m. 2,50 dal suolo, in ghisa o rame.

ART. 57 - Tabelle Stradali e Numeri Civici

Ai privati è fatto obbligo di permettere che il Comune apponga ai loro edifici e mantenga in buono stato:

- a) la tabella della toponomastica stradale, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatore relativo al transito, alla sicurezza pubblica, nonché;
- b) le piastrine i capisaldi contenenti indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- c) mensole, ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- d) altri impianti o manufatti di pubblica utilità.

Tutti gli apparati di cui sopra saranno collocati con la dovuta cura e con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare gli edifici.

La spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato, è a carico del Comune.

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e gli altri manufatti; qualora i medesimi vengano distrutti, danneggiati o in ogni caso coperti o nascosti per fatto imputabile a privati stessi, questi saranno tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimazione. Trascorso tale termine vi provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato sulla quale siano apposti targhe, indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso al Responsabile del servizio, il quale adotterà i provvedimenti del caso.

Il proprietario, è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dal Sindaco, sulle mostre o tabelle eventualmente applicate vicino agli ingressi, qualora le medesime occupino interamente la parte della parete destinata al numero. Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione all'interessato e a spese del medesimo.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, per modificazione ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni del Sindaco.

ART. 58 - Conduiture Aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo che non siano deturpate le facciate degli edifici, le vie e le piazze.

È vietato inserire motori per condizionamento ed impianti di qualsiasi genere esternamente alle facciate prospicienti il suolo pubblico se non opportunamente mascherati e con i relativi scarichi convogliati sulla rete fognaria.

ART. 59 - Comignoli e Sovrastrutture Varie

Salvo che sia data alle opere adeguata sistemazione dal punto di vista architettonico ed estetico devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- i comignoli o fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal fronte dell'edificio verso la strada e devono essere solidamente costruiti e, se possibile, raggruppati.
- Essi dovranno essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque ostacolo o struttura distante meno di 10 metri, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni ovvero giudicate necessarie dal Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio, in modo da evitare che le esalazioni di fumo abbiano ad arrecare danno o molestia agli edifici vicini.
- Per la porzione di camino sporgente dal tetto o dalla copertura dell'edificio non può essere imposta un'altezza di costruzione superiore a metri cinque.
- Deve comunque essere rispettato il regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615 e ss.mm.ii, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici.
- I camini industriali devono essere muniti di parafulmine e collocati ad una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza dai confini della proprietà su cui sorgono.
- E' vietato collocare esternamente alla facciata dei fabbricati tubi, condotti di scarico dei prodotti della combustione di camini, stufe, caloriferi e simili.
- Tutte le colonne montanti per distribuzione di gas, acqua potabile e corrente elettrica debbono, salvo casi di constatata impossibilità, essere incassate nei muri, e collocate nell'interno dei fabbricati e nei cortili.
- E' vietato sistemare i serbatoi dell'acqua sui tetti e sui terrazzi, e comunque in parti esterne ai fabbricati o visibili dall'esterno.

ART. 60 - Classificazione dei Locali

Ai fini del presente regolamento i locali sono classificati in:

- A) locali abitabili o agibili quelli destinati allo svolgimento della vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.
S) locali accessori o di servizio quelli destinati allo svolgimento di operazioni ben definite e limitate nel tempo.

Sono Classificati nel gruppo A:

1^ sottogruppo

- A1.01*- alloggi composti da più camere delle quali almeno una deve essere obbligatoriamente destinata a soggiorno;
A1.02 - alloggi monocamera;
A1.03 - uffici privati, studi professionali, gabinetti medici;

2^ sottogruppo

- A2.01* - negozi di vendita, sale di esposizione;
A2.02 - bar, ristoranti, tavole calde;
A2.03 - laboratori artigianali, laboratori tecnico-scientifici;
A2.04 - edifici industriali, officine;
A2.05 - sale di riunione, sale di lettura, sale giochi, palestre, sale da spettacolo;
A2.06 - magazzini, depositi, archivi;

3^ sottogruppo

- A3.01* - aule scolastiche, biblioteche;
A3.02 - ospedali, case di cura;
A3.03 - altri edifici di uso pubblico.

Sono Classificati nel gruppo S:

1^ sottogruppo

- S1.01* - bagni, composti da almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia e un lavabo, che devono essere obbligatoriamente annessi ai locali A1.01 e A1.02;
S1.02 - altri servizi igienici annessi a locali del sottogruppo A2;
S1.03 - servizi igienici e bagni annessi a locali del sottogruppo A1.03;

2^ sottogruppo

- S2.01* - servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A2;

3^ sottogruppo

- S3.01* - servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A3;

4^ sottogruppo

- S4.01* - corridoi, disimpegni, ripostigli;
S4.02 - vani scala;
S4.03 - piccoli depositi e magazzini, autorimesse;
S4.04 - locali ospitanti macchine e impianti destinati ai servizi degli edifici.

ART. 61 - Altezze dei Locali - Soppalchi

L'altezza minima dei locali è la seguente:

locali A1: m. 2,70

locali A2: m. 2,70

locali A3: si rimanda alle altezze stabilite da norme speciali di legge o di regolamento: in ogni caso l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,70;

locali S1, S2: m. 2,40

locali S3: si rimanda alla normativa speciale; in ogni caso non inferiore a m. 2,40.

locali S4: da determinare in relazione alla destinazione dei locali, in ogni caso non inferiore a m.2,40.

Per i soffitti inclinati o misti e per i sottotetti, le altezze devono essere intese come quelle medie minime.

Per i locali di categoria A2, nei quali è prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a cento, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3,00.

I soppalchi, cioè i dimezzamenti di piani ricavati all'interno di locali già esistenti, sono ammessi nei locali di categoria A1 e A2 purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- la superficie del soppalco non sia superiore a 6/10 della superficie netta del vano nel quale il medesimo viene realizzato;
- sia garantita l'illuminazione e l'aerazione con finestre di superficie non inferiore a 1/8 di quella complessiva dei locali risultanti dal dimezzamento ovvero, per quanto riguarda i soli locali di categoria A2, sia assicurata l'illuminazione e l'aerazione con apposite apparecchiature;
- ciascuno dei locali risultanti da dimezzamento non abbia un'altezza inferiore a m. 2,40;
- almeno un lato del soppalco rimanga aperto per la sua intera estensione verso il locale nel quale viene ricavato in modo da formare un ambiente unico.

ART. 62 - Superfici dei Locali

Locali A1.01: devono avere una superficie tale da assicurare uno spazio non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi quattro abitanti e a mq. 10 per ogni abitante oltre il quarto; in particolare i soggiorni devono avere una superficie non inferiore a mq. 14; le camere da letto devono avere una superficie non inferiore a mq. 9 se destinate a una persona e a mq. 14 se destinate a due persone.

Locali A1.02: devono avere una superficie non inferiore a mq. 28.

Locali A2 e A3: si rimanda alle superfici stabilite da norme speciali di legge o di regolamento.

Locali S1.01: devono avere una superficie minima di mq. 4,50.

Locali S1.02 e S1.03: devono avere una superficie minima di mq. 1,50.

Locali S2: devono avere una superficie minima di mq. 1,50.

Locali S3: si rimanda alle superfici stabilite da norme speciali di legge e di regolamento: in ogni caso la superficie non può essere inferiore a mq. 1,50.

Locali S4: la superficie minima deve essere stabilita in relazione alla destinazione dei locali.

ART. 63 - Prescrizioni Particolari di Carattere Igienico

Tutti i locali che costituiscono le unità classificate nel gruppo A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

In particolare quelli del sottogruppo A1 devono essere provvisti di finestra apribile di superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento del locale sul quale la finestra medesima si apre.

In casi particolari, quando la deroga sia giustificata dalla necessità di un migliore inserimento della

costruzione dal punto di vista architettonico e paesaggistico, è consentita l'apertura di finestre di dimensioni inferiori a quelle indicate nel comma precedente.

Per i fabbricati ricadenti all'interno del centro storico Piano particolareggiato della Zona "A", nei casi in cui l'edificio non abbia subito trasformazioni dalla sua edificazione o non sia possibile l'inserimento di un ulteriore infisso dal punto di vista architettonico è consentita la deroga di 1/8 di cui al primo comma.

Nel caso che per le modeste dimensioni dell'alloggio o per altre esigenze particolari fosse necessario realizzare al posto della cucina un "posto di cottura" (cucina in nicchia), senza aperture verso l'esterno, il medesimo dovrà comunicare ampiamente col locale destinato a soggiorno e dovrà essere munito di apposito impianto di aspirazione forzata.

In deroga a quanto previsto nel primo comma del presente Art., i locali del sottogruppo A2 possono anche non fruire di illuminazione e aerazione naturale diretta, purché nei medesimi vengano installati adeguati impianti di illuminazione e aerazione artificiale.

Per i locali del sottogruppo A3 devono essere rispettate le disposizioni contenute in leggi o regolamenti speciali; in mancanza si applicano le disposizioni relative ai locali di categoria A1 dettati dal presente Articoli.

I locali del gruppo S possono anche non essere aerati ed illuminati direttamente dall'esterno;

In particolare:

I locali del sottogruppo S1.S2 qualora non abbiano finestre esterne di ampiezza non inferiore a 1/8 del pavimento devono:

- a) essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.
- b) avere impianti collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) non avere apparecchi a fiamma libera.

Per i locali del sottogruppo S4 devono essere rispettate le disposizioni dettate da leggi o regolamenti speciali: in mancanza si osservano quelle dettate per i locali del sottogruppo S1 ed S2 dal presente Art.. Per i locali del sottogruppo S4 che non abbiano finestrate sull'esterno devono:

- a) essere garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
- b) essere garantita adeguata aerazione ed illuminazione.

ART. 64 - Altre Disposizioni Particolari

Tutti i locali dei sottogruppi S1 non possono affacciarsi direttamente su locali destinati a zona diurna (cucina, soggiorno ecc..), ma devono essere collegati ai medesimi tramite un apposito disimpegno.

Tutti i locali dei sottogruppi S2 ed S3 non possono affacciarsi direttamente su locali di altro tipo, ma devono essere collegati ai medesimi tramite un apposito disimpegno.

I locali dei sottogruppi S1, S2 ed S3, salvo diverse disposizioni particolari, devono avere il pavimento e le pareti (per un'altezza minima di m. 1,60) rivestiti di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

ART. 65 - Sottotetti

I sottotetti saranno di massima adibiti a ripostiglio.

Per i parametri di abitabilità - cubatura minima, rapporto aeroilluminante etc. si deve fare specificatamente riferimento al D.M. Sanità 5 luglio 1975 ed in ogni caso si applicano le norme per il recupero previste dalla LR 8/2015.

I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali ed essere opportunamente coibentati. In ogni caso si applicano le norme per il recupero previste dalla LR 8/2015 e sue successive

modifiche ed integrazioni o leggi speciali.

ART. 66 - Scale

Dovranno essere osservate le norme di cui al D.M. n. 236 del 14.06.1989 relative alla L. 09.01.1989 n.13 e Circolare esplicativa n. 1669/U.L. 22.06.1989.

In particolare le rampe di scale che costituiscono parte comune di almeno tre unità o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 1,20 ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala. Il parapetto deve avere un'altezza minima di ml 1,00, i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto traalzata e pedata.

Le rampe di scala che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 0,80 e se serventi piani abitabili non devono avere alzate superiori a cm. 20.

E' d'obbligo per le rampe particolarmente lunghe l'interposizione di pianerottoli di sosta per ogni piano.

Le gabbie di scale e di ascensore ed i rispettivi accessi e disimpegni (compreso l'atrio d'accesso) non possono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, laboratori, e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni o ad uffici. Essi devono essere in diretta comunicazione con strada o con cortili aperti e devono essere delimitati con muri di idonea resistenza al fuoco (cm 25 in mattoni pieni oppure cm 15 in c.a.).

Per le scale che servono due soli appartamenti oltre il terreno è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario agevolmente apribile, di superficie non inferiore alla metà della superficie del vano scala; in questo caso le rampe devono avere una distanza tra loro non inferiore a ml 1,00.

Possono prendere luce ed aria dalle gabbie delle scale soltanto gli ingressi, i corridoi ed i passaggi.

CAPITOLO V° “CANTIERI DI LAVORO”

ART. 67 - Segnalazione, Recinzione ed Illuminazione della Zona dei Lavori

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

- 1) cognome e nome del proprietario committente ed eventualmente dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) cognome, nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio;
- 6) data dell'inizio dei lavori ufficialmente comunicata.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisoriale e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

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

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

ART. 68 - Scarico dei Materiali – Demolizioni - Pulizia delle Strade Adiacenti ai Cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo, mediante opportuni accorgimenti, il sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici salvo specifica autorizzazione del Corpo di polizia municipale.

ART. 69 - Responsabilità degli Esecutori di Opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere. Essi sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione della concessione.

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

ART. 70 - Rimozione delle Recinzioni su Suolo Pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro impedimento. In caso di inadempienza, il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 71 - Ponti e Scale di Servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

Le impalcature dei ponti e delle andatoie devono essere muniti di mancorrente e di barriera solida fissa.

Le impalcature devono essere solidamente ancorate nella muratura e collegate con i ponti di servizio secondo le vigenti norme di sicurezza nelle costruzioni.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza le prescritte autorizzazioni e senza l'autorizzazione comunale.

Nel caso di non corretta costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio, sentito il Tecnico Comunale, può ordinare l'immediato sgombero e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

CAPITOLO VI° “STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI”

ART. 72 - Stabilità delle Costruzioni

Coloro che dirigono e seguono lavori di costruzione o di modifica di fabbricati debbono curare, sotto la loro personale responsabilità, che i fabbricati stessi siano compiuti a regola d'arte, siano solidi e rispondenti alle vigenti norme di sicurezza e di igiene, e siano infine atti alle loro rispettive destinazioni.

Debbono tra l'altro essere osservate le seguenti norme:

- a) è vietato costruire sul ciglio od al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere.
- b) Le fondazioni delle nuove costruzioni debbono posare sui piani orizzontali e raggiungere il terreno di buona consistenza.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreni di riporto o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni. Queste ultime possono essere eventualmente costituite da una platea generale.

- c) Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

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 calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a cm. 12 estese a tutta la larghezza del muro e la distanza reciproca dell'interasse di tali corsi o fasce non dovrà essere superiore a ml. 1,50.

Nelle fondazioni dovranno essere impiegate malte cementizie normali ed idrauliche, e queste dovranno essere preferite anche nella muratura di elevazione.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti, si dovrà tenere conto nei calcoli anche della azione del vento.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga giusto rapporto con il carico di rottura del materiale più' debole dal quale sono costituiti.

- d) Nei piani superiori a quello terreno debbono essere vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano muniti di robuste catene.

I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

- e) Le travi di ferro dei solai a voltine o tavelloni, debbono essere resi solidi con muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi.

Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, per almeno ogni m. 2,50 rese solidali tra loro in corrispondenza dei muri appoggio.

- f) In tutti i fabbricati a più piani dovranno essere eseguiti ad ogni piano di gronda sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti cordoli di cemento armato. Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza del muro ed avere uno spessore adeguato, il cordolo in cemento potrà essere sostituito da quattro filari di mattoni collegati con malta di cemento, fermo restando l'obbligo di solidarietà delle travi con i muri di cui alla lettera a).
- g) Nelle strutture in cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice od armato o precompresso vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

ART. 73 - Provvedimenti per le Costruzioni che Minacciano Pericolo

Quando una casa, un muro od in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, i conduttori e gli occupanti sono obbligati a farne immediata denuncia la Comune.

Il Sindaco, dopo avere accertato che un edificio o un manufatto presenta pericolo per la pubblica incolumità o che un lavoro è condotto in modo da destare fondati timori per la pubblica incolumità, intima al proprietario, o chi per esso, di adottare i necessari provvedimenti.

Trascorsi i termini fissati per l'esecuzione dei lavori senza che gli interessati vi abbiano provveduto, ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie in danno del proprietario, salvo recupero della somma anticipata e salvo ogni altro provvedimento di legge.

ART. 74 – Manutenzione e Restauri

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza e decoro, essi devono provvedere tempestivamente e nel modo più appropriato alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria e agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare i proprietari sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, i muri di cinta e le recinzioni in genere e a togliere nel più breve tempo possibile qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi si fatto anche da terzi.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai prospetti dei fabbricati in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nel termine fissato.

ART. 75 - Salubrità del Terreno

E' vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre, se non previa bonifica e risanamento del medesimo.

Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è fatto obbligo di adottare misure atte sia ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti sia a garantire il drenaggio delle acque.

ART. 76 - Orientamento e Riscontro d'Aria

Ogni unità d'abitazione, salvo i piccoli appartamenti delle case albergo, deve avere un doppio orientamento almeno angolare.

Ogni unità di abitazione deve avere almeno una fronte finestrata con orientamento Est-Sud-Ovest.

Ai fini dell'orientamento, non si tiene conto delle fronti non finestrate.

ART. 77 - Isolamento dall'Umidità.

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità di risalita del suolo.

In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati, o situati a livello di terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno oltre che da solaio o da un vespaio aerato dello spessore di almeno 30 cm.

anche da uno strato di materiale impermeabile.

Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglie.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 dell'altezza e devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nella rete fognante secondo quanto previsto nel precedente Art. 44.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

ART. 78 - Isolamento Termico – Contenimento dei Consumi Energetici - Utilizzo delle fonti di Energia Rinnovabile

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico. (D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii).

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto delle opere corredata da una relazione tecnica, sottoscritta dal Tecnico Abilitato (nell'ambito delle proprie competenze), che attesti la rispondenza alle prescrizioni del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

La documentazione di cui sopra deve essere compilata secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti in materia di contenimento di consumo energetico.

Una copia della documentazione è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche previsti dalla Legge; la seconda copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha diritto, al direttore dei lavori.

L'esecutore ed il direttore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Per quanto riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, gli interventi sono soggetti agli obblighi di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011, in materia di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

In ottemperanza al D.M. 26/06/2015 - punto 4 - paragrafo 2.3 dell'Allegato 1, negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere l-vicies ter), e l-vicies quater), del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, con le precisazioni di cui ai paragrafi 1.3 e 1.4 dell'anzidetto Allegato 1, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri.

ART. 79 - Isolamento Fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico. I materiali

utilizzati per la costruzione, e la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici. In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo immobile deve rispettare le norme del piano di zonizzazione acustica adottate dal Comune di Sorso.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 80 - Impianti Igienici

Ogni unità di abitazione deve essere dotata di almeno un locale destinato a servizi igienici, completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, condotta per aerazione e/o presa d'aria esterna.

ART. 81 - Impianti Idrici

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile derivata della rete dell'Acquedotto comunale. Nelle zone prive di acquedotto, è consentito l'approvvigionamento idrico mediante pozzi o cisterne. In questo caso l'acqua deve essere dichiarata potabile dall'Autorità Sanitaria o da laboratorio iscritto negli elenchi del Ministero della Salute.

Gli impianti di distribuzione idrica devono garantire una distribuzione sufficiente e uniforme a tutti i piani dei fabbricati, anche a mezzo di autoclave.

ART. 82 - Impianti Elettrici, Telefonici, TV

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme C.E.I. e nel rispetto del Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008.

Le prese di corrente devono essere realizzate con apparecchi di sicurezza provvisti di messa a terra.

Ogni unità di abitazione deve essere provvista di interruttore automatico con protezione di tipo differenziale collegata alla rete di terra.

Ogni fabbricato deve essere dotato di apposita canalizzazione sotto traccia per il passaggio dei cavi relativi agli impianti telefonici.

Dovrà essere previsto anche un impianto di canalizzazione dei cavi relativi agli impianti radiotelevisivi che devono essere, in ogni caso, collegati ad un'unica antenna centralizzata.

Nel rispetto dell'art. 17 quinquies Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

ART. 83 - Impianti di Gas o Petrolio Liquefatto per Usi Domestici

In caso di installazione di impianti di gas, di petrolio liquefatto per uso domestico, devono essere adottate le seguenti misure di sicurezza:

- 1) il contenitore del gas deve essere installato all'esterno del locale nel quale è collocato l'apparecchio utilizzatore;

2) la protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, deve essere realizzata con guaina metallica aperta verso lo esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di flusso. La l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura a all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare sia le fughe di gas che lo sfilamento del tubo stesso.

3) Devono essere impiegati dispositivi atti ad impedire la fuoriuscita del gas in caso di spegnimento della fiamma.

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI - 7129 - 72 (G.U. n. 203 del 07.08.1973) e ss.mm.ii..

CAPITOLO VII° “DISPOSIZIONI URBANISTICHE PER IL TRASFERIMENTO E IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E PER LA PROMOZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RIORDINO URBANO”

ART. 84 - Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

1. L'Amministrazione Comunale di Sorso come la Regione Sardegna promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti:

- a) in aree di particolare valore paesaggistico;
- b) in aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
- c) in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;
- d) in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
- e) all'interno di aree di rispetto inedificabili.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento, da determinarsi con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

3. L'Amministrazione Comunale, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Generale o di una sua Variante, anche su proposta del privato interessato, individuerà gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi.

4. Le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi possono essere sia pubbliche che private, sono individuate al di fuori delle aree di cui al comma 1 e, comunque, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

5. Qualora le aree in cui deve avvenire la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo Strumento Urbanistico Comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della L.R. n. 8/2015 e cioè 30.04.2015, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.

9. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-

immobiliare con almeno due livelli fuori terra;

d) è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.

10. Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale può prevedere forme di incentivazione quali il trasferimento di aree comunali, anche a titolo gratuito, la riduzione degli oneri concessori e delle imposte comunali e ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti.

11. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

12. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione o con la stessa deliberazione di cui al comma 2, il Consiglio Comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della Legge Regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione.

13. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di edifici in corso di realizzazione o realizzabili in virtù di titolo abilitativo legittimo ed efficace alla data di presentazione dell'istanza da parte del privato o alla data di adozione della Deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma 3.

ART. 85 - Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione

1. L'Amministrazione Comunale di Sorso come la Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitano di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il Consiglio Comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il Consiglio Comunale, con la stessa Deliberazione di cui al comma 2, individua l'area di trasferimento delle volumetrie e determina i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento, nel rispetto delle vigenti disposizioni. Ove necessario, è consentita la Variante allo Strumento Urbanistico Generale, ferma l'impossibilità di modificare la destinazione della zona urbanistica E, non contigua al centro urbano, e della zona urbanistica H, nelle quali non è ammessa la localizzazione degli interventi di ricostruzione.

5. Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un

volume non superiore a 2.000 metri cubi, in alternativa a quanto previsto al comma 2, su istanza del privato interessato è consentita la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell'edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della L.R. n. 8/2015 e cioè 30.04.2015, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione nel medesimo lotto l'intervento prevede la sistemazione degli eventuali ulteriori manufatti presenti, secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

9. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione in diverso lotto, il soggetto interessato garantisce, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria, secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

10. L'edificio da costruire:

a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;

b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;

c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;

d) è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.

11. Qualora le aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico Comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

12. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

13. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici:

a) che successivamente all'entrata in vigore della presente legge sono stati oggetto di opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere d) ed e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e successive modifiche ed integrazioni;

b) che hanno già usufruito dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni;

c) per i quali il Consiglio Comunale, con apposita Deliberazione, ha previsto la limitazione o l'esclusione, in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare;

d) che ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato;

e) che ricadono nelle aree di cui all'articolo 38, comma 1.

14. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A, unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano Paesaggistico Regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se l'intervento è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, il Consiglio Comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel Centro di Antica e Prima Formazione.

15. È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida da adottarsi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 86 - Misure di promozione dei Programmi Integrati per il Riordino Urbano

1. L'Amministrazione Comunale di Sorso come la Regione promuove il ricorso a Programmi Integrati per il Riordino Urbano, di cui alla Legge Regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, favorendo il miglioramento della qualità dell'abitare, anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard.

2. Il Programma Integrato, di iniziativa pubblica o privata, prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

3. La volumetria complessivamente prevista dal programma integrato è ulteriormente incrementata, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito dal Consiglio Comunale con la deliberazione di cui al comma 7:

a) riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;

b) dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e

di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;

c) destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;

d) valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;

e) eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze.

4. Il Programma Integrato nel suo complesso è realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e in modo che la prestazione energetica

complessiva risulti inferiore del 10 per cento rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento.

5. I nuovi edifici previsti dal programma integrato sono:

- a) ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.

6. Gli spazi pubblici e collettivi previsti dal programma integrato sono:

- a) improntati a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
- b) idonei all'accesso e all'utilizzo da parte di soggetti anziani e diversamente abili;
- c) improntati al rispetto delle direttive e dei criteri ambientali in materia di green public procurement;
- d) realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.

7. Il Comune, con Deliberazione del Consiglio Comunale, individuerà, con riferimento alle destinazioni dello Strumento Urbanistico vigente ed in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento i Centri di Antica e Prima Formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H.

8. I Programmi Integrati hanno valenza di Piani Attuativi e, qualora necessario, la relativa adozione è deliberata contestualmente alla Variante allo Strumento Urbanistico Generale.

9. Il Comune di Sorso così come la Regione promuove, nelle zone urbanistiche A e B, il ricorso a Programmi Integrati per il Riordino Urbano finalizzati al Recupero e Valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma.

CAPITOLO VIII° “DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE”

ART. 87 - Applicabilità delle Norme del presente Regolamento

Le opere soggette a concessione già regolarmente autorizzate dal Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio possono essere ultimate in conformità al progetto originale purché iniziate e portate a compimento nei termini di legge.

ART. 88 - Interpretazione delle Norme del presente Regolamento

Nel caso una particolare fattispecie non prevista dalle norme del presente regolamento l'Amministrazione comunale a mezzo di apposita delibera del Consiglio Comunale, dovrà provvedere a regolamentare il caso particolare in via analogica.

ART. 89 - Pagamento di Canoni od altre somme

E' facoltà dell'Amministrazione comunale imporre il pagamento di canoni o il versamento di depositi di garanzia in relazione all'esecuzione nel suolo o nello spazio pubblico di opere e lavori previsti dal presente regolamento.

ART. 90 - Deroghe

Salvo quanto espressamente previsto nelle disposizioni particolari dettate dal presente regolamento il Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio potrà rilasciare concessioni in deroga secondo le disposizioni di legge vigenti previa delibera del Consiglio Comunale.

ART. 91 - Esecuzione Coattiva

In caso di inosservanza da parte degli interessati delle disposizioni contenute nel presente regolamento, il Dirigente del 2° Settore Urbanistica e Territorio può ordinare l'esecuzione delle opere e dei lavori ritenuti necessari.

Trascorsi inutilmente i termini, l'Amministrazione potrà sostituirsi all'interessato nell'esecuzione delle opere medesime, recuperando le somme spese con le modalità e le procedure stabilite dalla legge.

ART. 92 - Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia quale organo consultivo è stata **SOPPRESSA** con Provvedimento Dirigenziale n. 13 del 15/09/2009 emanato dal Dirigente del 2° Settore - Gestione del Territorio.

ART. 93 - Delega in Materia di Paesaggio

Con determinazione n. 2900/DG del 31.12.2009 l'Assessorato Degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza ha attestato, che il Comune di Sorso ha i requisiti di competenza tecnico-scientifica e di organizzazione previsti dal comma 6° dell'art. 146, D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii (vedi Allegato 1 della Determinazione).

ART. 94 - Delega in Materia di difesa del suolo

Con Legge Regionale n. 33/2014 recante “Norma di semplificazione amministrativa in materia di difesa del suolo” come stabilito dall’art. 1, comma 1, è attribuita alla competenza dei Comuni l’approvazione degli appositi Studi di Compatibilità idrogeologico (idraulica e/o geologica-geotecnica previsti rispettivamente dagli articoli 24 e 25 delle Norme di Attuazione (NA) del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI), relativi agli interventi, ricadenti interamente nell’ambito territoriale comunale, inerenti al patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l’attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, silvoculturali e pastorali.

ART. 95 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l’approvazione dei competenti Organi Regionali a termini di legge.

