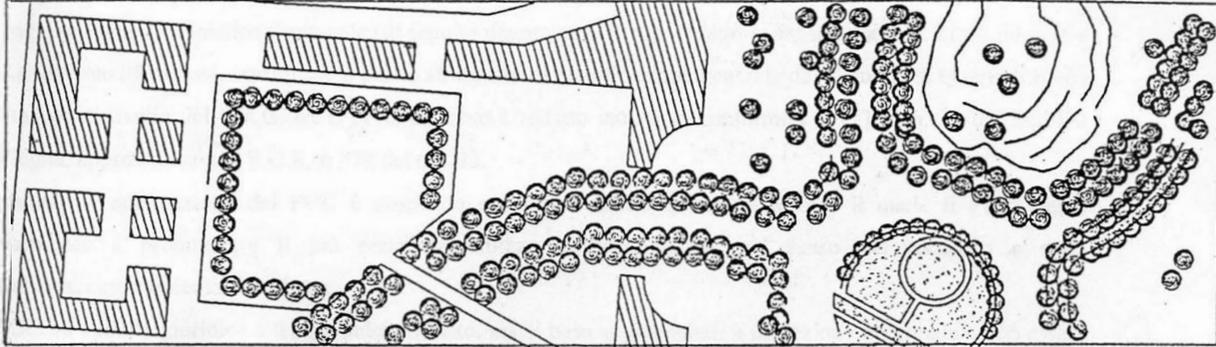


COMUNE DI QUARTU S. ELENA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamento : Novembre 2017

i tecnici incaricati:

prof. ing. Enrico Corti - prof. ing. Antonello Sanna

consulenze:

prof. A. A. (geopedologia, coordinamento)
dott. F. F. (geopedologia, collabor.)
dott. M. R. L. (geopedologia, collabor.)
dott. G. F. (economia e società)
dott. H. S. (aspetti naturalistici)
prof. G. O. (storia moderna)
dott. S. P. (storia urbana ed edilizia)
dott. M. A. M. (archeologia)

prof. P. F. (trasporti e viabilità)
ing. A. L. (aspetti statistici)
dott. C. A. M. (legislazione e diritto)
dott. N. O. (legislazione e diritto)
ing. R. M. (abusivismo edilizio)
dott. F. P. (geologia, cartografia ambientale)
dott. R. S. (cartografia tematica)

collaborazioni:

ing. C. M. (coordinamento operativo del progetto urbano)
dott. V. C. (indagini edilizie e urbanistiche)
ing. B. F. (contabilità urbanistica, analisi paesaggi insediativi)
ing. A. C. (collaborazione allo studio di compatibilità ambientale)

UFFICIO DEL PIANO

Settore Ambiente
arch. R. Patrizia Cogoni
geom. Eugenio Urru
op. cad Santina Deidda

Dirigente
ing. Sebastiano Bitti

Settore Infrastrutture
ing. Luciano Masala
geom. Roberto Fanni
op. cad Silvana Murino
rag. Palmira Spiga

il Sindaco Graziano Milia

l'assessore all'Urbanistica Vincenzo Cossu

il segretario comunale Filippo Spallina

l'ingegnere capo Alessandro Casu

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(art. 33 legge 17/8/1942 n° 1150)
Approvato con Del. di Consiglio
Comunale n. 10 del 11/01/2000 e
ss.mm.ii.-Aggiornato Nov. 2017

Titolo I°
Oggetto e validità del Regolamento edilizio

Articolo 1¹
Oggetto del Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio definisce le procedure degli interventi ammissibili sui manufatti edilizi, e sull'ambiente fisico, disciplina il controllo su questi interventi e sul rilascio delle relative autorizzazioni; esso detta inoltre indirizzi e disposizioni per la salvaguardia dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico.

Per quanto non specificato nel presente Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni di legge Nazionali e Regionali.

Articolo 2
Validità ed efficacia del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio Comunale (nel seguito R.E.C.) si applica all'intero territorio comunale e disciplina sia le opere pubbliche che quelle eseguite dai privati.

Le progettazioni preliminari, esecutiva e definitiva delle opere di pubblico interesse, da realizzarsi a cura e per conto degli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte di tracciato sono fatte sentito preventivamente il parere del Comune.

Articolo 3
Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e dei vigenti strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi limitatamente ai casi:

- di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico;
- di opere di eliminazione delle barriere architettoniche;
- di modifiche di destinazione d'uso in contrasto con gli strumenti urbanistici.

In quest'ultimo caso la modifica è subordinata alla corresponsione di un importo, determinato dal Comune, in relazione al maggior valore dell'immobile a seguito della modifica.

I proprietari di immobili possono realizzare nel piano terreno dei fabbricati, ovvero nel sottosuolo, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Ove il parcheggio sotterraneo insista su aree vincolate a verde la copertura dovrà essere a tetto-giardino.

Negli altri casi, si osservano le particolari disposizioni di legge.

¹ Così modificato con D.C.C. n. 57/2017.

Titolo II° Definizione degli interventi

Articolo 4 Interventi

Gli interventi definiti all'art. 1 sono sottoposti, oltre che alla disciplina del presente Regolamento, alle vigenti norme nazionali e regionali in materia, alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) nonché alla normativa tecnica di attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale.

Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

1. Manutenzione ordinaria (**MO**);
2. Manutenzione straordinaria (**MS**);
3. Restauro e risanamento conservativo (**RC**);
4. Ristrutturazione edilizia (**RE**);
5. Ristrutturazione urbanistica (**RU**);
6. Cambio della destinazione d'uso (**CD**);
7. Nuova costruzione (**NC**);
8. Depositi di materiale a cielo aperto (**DM**);
9. Scavi e rinterri (**SR**);
10. Demolizioni ed opere di demolizione (**OD**);
11. Interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini (**PG**);
12. Interventi per manufatti temporanei e stagionali (**MT**);
13. Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori (**AU**);
14. Interventi urgenti (**IU**);
15. Opere comunali (**OC**);
16. Varianti in corso d'opera (**VC**);
17. Lottizzazioni e frazionamenti a scopo edificatorio (**LF**);
18. Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C. (**VL**);
19. Interventi di urbanizzazione (**OU**).

Articolo 5 Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e d'integrazione degli impianti tecnologici, nonché volti a migliorare le condizioni di isolamento come la messa in opera di doppi infissi e impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro etc..).

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcuna autorizzazione o concessione edilizia ma, ove riguardino edifici vincolati ai sensi di norme statali e regionali o di specifiche prescrizioni del P.U.C., devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Dirigente.

Articolo 6 Manutenzione straordinaria (MS)

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli volti a rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di Superficie Utile.

Opere interne

Gli interventi possono riguardare demolizione e rifacimenti di porte e partizioni interne; di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari; delle coperture (ferma restando la quota di colmo e di gronda) e dei solai; la modifica dello spessore di murature perimetrali, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica; realizzazione o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

la creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile nonché sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati a denuncia di inizio attività (D.I.A.) ma, ove riguardino edifici vincolati ai sensi di norme statali e regionali o di specifiche prescrizioni del P.U.C., devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Dirigente. Per gli interventi sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quota di gronda e di colmo esistenti.

Opere esterne:

Gli interventi possono riguardare il rifacimento di finiture esterne, intonaci e tinteggiature; il rifacimento o sostituzione delle coperture con modifiche di sagoma; la sostituzione di elementi architettonici e il consolidamento e rifacimento parziale di murature; l'installazione di cancelli, inferriate e antenne trasmettenti di grande dimensione; la collocazione di fittoni e catenelle, prospicienti o insistenti su suolo pubblico; la realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico); il rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma; la costruzione di balconi e pensiline su edifici esistenti nonché l'apertura e/o chiusura di porte e finestre esterne; la posa o modifica di vetrine e canne fumarie che interessino le pareti esterne degli edifici; la realizzazione di manufatti esterni per la protezione di gruppi di misura (ENEL, gas etc.) e di allacci (fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas).

Le opere di cui sopra sono assoggettate ad autorizzazione gratuita ma, ove riguardino edifici vincolati ai sensi di norme statali e regionali o di specifiche prescrizioni del P.U.C., devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e non fruiscono di silenzio-assenso.

L'autorizzazione comunale di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas equivale, a tutti gli effetti, anche ad autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.

Articolo 7

Restauro e Risanamento Conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il rinnovo ed il ripristino degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'adeguamento igienico-funzionale, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari, della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa) nonché l'ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue.

Gli interventi predetti sono assoggettati a denuncia di inizio attività (D.I.A.) ma, ove riguardino edifici vincolati ai sensi di norme statali e regionali o di specifiche prescrizioni del P.U.C., devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Dirigente.

Ove invece riguardino la suddivisione di unità immobiliari ovvero la realizzazione di scale esterne di servizio sono assoggettati ad autorizzazione gratuita e, qualora prevedano destinazioni d'uso diverse da quella residenziale ed aumento delle unità immobiliari, sono assoggettati a concessione onerosa.

Articolo 8

Ristrutturazione Edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quell'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamenti di solai, etc.), anche attraverso il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. L'intervento di ristrutturazione non può portare, di norma, ad una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente ma può prevedere, al di fuori della sagoma fondamentale, variazioni dell'andamento delle coperture, a partire sia dalla gronda che dal colmo, purché tale operazione non comporti modifiche nell'altezza dell'edificio, previa verifica degli altri indici e parametri.

Sono pertanto interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- a) La modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la creazione di nuova superficie utile (Su), ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento);
- c) la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) Il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite nel P.U.C. vigente, qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia. Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio, "ristrutturazione parziale" in ogni altro caso.

[In caso di demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali (murature portanti o pilastri) dell'edificio per oltre il 50% della superficie delle strutture stesse, l'intervento è da qualificarsi come nuova costruzione.]²

Gli interventi su edifici soggetti a vincolo storico, artistico o architettonico imposto dalle leggi vigenti che comportino:

- aumento della Su,
- recupero della Sa rifunzionalizzandola in Su,
- cambio di destinazione d'uso,

ricadono fra gli interventi di ristrutturazione e sono pertanto assoggettati a concessione onerosa, pur rimanendo ferme le modalità di intervento richieste dalla normativa specifica di vincolo (limitatamente alla parte interessata).

Articolo 9 Ristrutturazione Urbanistica

La ristrutturazione urbanistica è un complesso organico di opere che ha come condizione necessaria la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, mentre la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale è una condizione eventuale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preliminare approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata che li devono specificamente individuare e contenere.

In base alle diverse tipologie di opere previste nel progetto di ristrutturazione urbanistica si applicano o non si applicano i regimi concessorio e autorizzativo .

Articolo 10³ Cambio della destinazione d'uso

Costituisce cambio della destinazione d'uso (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.U.C. o dai Piani Urbanistici Attuativi. Le singole norme di zona del P.U.C. o la normativa tecnica di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi di destinazione d'uso, associati o meno a opere edilizie.

Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie né aumento di volume o di Su è assoggettato ad autorizzazione gratuita, in tutti gli altri casi segue il regime autorizzativo o concessorio delle opere previste.

Con autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i cambi di destinazione d'uso che, per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati: in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della Legge 10 del 28.01.1977, come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa e anteriore. Restano legittimamente assentiti tutti gli usi attualmente in essere anche se esistenti dopo la data del 28.01.1977, ma per questi ultimi, cessata la loro funzione, si considerano legittime

² Comma annullato con sentenza TAR n. 275/2016.

³ Così sostituito con D.C.C. n. 79/2008.

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

tutte le destinazioni esplicitate negli elaborati di progetto allegati alla concessione e/o autorizzazione edilizia ed in nessun caso potrà far fede la destinazione d'uso catastale.

L'attività in essere non dovrà contrastare comunque con le norme specifiche di igiene ed in particolare dell'igiene e sicurezza del lavoro, per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità preposte alla vigilanza in materia.

E' ammesso l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti.

Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, anche quando l'immobile risulti diviso in più unità. Tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.

In tutti i fabbricati, a qualsiasi utilizzo destinati, è ammesso l'uso di una quota non superiore al 20% della superficie di calpestio di ogni singola unità immobiliare per lo svolgimento di attività di formazione professionale nei casi in cui la formazione suddetta sia correlata all'attività che si effettua nel medesimo immobile.

Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso, prima che siano decorsi venti anni dall'ultimazione dei lavori, degli immobili destinati alle comunità alloggio ed ai centri socio-riabilitativi, quando l'approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 10 della Legge 104/92.

Non è assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga.

Articolo 10 bis⁴

Cambio della destinazione d'uso su fabbricati sanati in base alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03

E' assentibile il cambio di destinazione d'uso di fabbricati o porzioni di essi sanati in base alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 esclusivamente nelle destinazioni previste dal DRAEL n. 70 del 31/01/1978 (all. A) e/o dagli usi previsti dalle norme di attuazione del P.U.C. per singola zona o sottozona urbanistica e delle norme di attuazione dei Piani Attuativi, purché non comportino un incremento degli standard urbanistici come previsti dalle Leggi vigenti e dalle norme di attuazione del P.U.C. e dei Piani Attuativi.

Sono sempre e comunque consentiti cambi di destinazione d'uso ad autorimessa e/o parcheggio non deducibili però dai calcoli volumetrici.

Sono inoltre assentibili cambi di destinazione d'uso che riportino l'immobile a destinazioni legittimamente assentite con regolare licenza o concessione edilizia.

Qualora la sanatoria in base alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 per il fabbricato o la porzione di esso abbia comportato una sottrazione di standard preesistenti, la modifica della destinazione d'uso è soggetta al reperimento degli standard sottratti o, in alternativa, sentita la Commissione Edilizia, ad un corrispettivo monetario stabilito con le modalità di cui all'art. 62 del presente Regolamento, da destinarsi alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Articolo 11

Nuova Costruzione

Sono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti (sia fuori che entro terra), anche previa la demolizione di edifici esistenti; quegli interventi di ristrutturazione che eccedono i parametri di demolizione e ricostruzione prescritti per la ristrutturazione edilizia nonché gli ampliamenti su edifici esistenti che eccedono la sagoma fondamentale dell'edificio.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti al rilascio di concessione, onerosa nei casi previsti dalla legge.

Sono altresì da considerarsi di nuova costruzione le opere costituenti pertinenze come: cantine, autorimesse, porticati, loggiati, sale comuni, tettoie, lavanderie, legnaie e pensiline degli impianti di

⁴ Inserito con D.C.C. n. 46/2006.

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.
distribuzione dei carburanti; nonché le opere costituenti impianti tecnologici come: centrali termiche, ascensori, cabine elettriche, cabine per gas-acqua, volumi tecnici per il condizionamento, ed impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa.

Le nuove costruzioni di pertinenze ed impianti tecnologici, se al servizio di edifici esistenti, sono sottoposti ad autorizzazione gratuita. Fanno eccezione quelle incidenti su zone ed edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 o da norme del P.U.C., che restano assoggettate a concessione gratuita.

Articolo 12

Depositi di materiali a cielo aperto

I depositi di materiali a cielo aperto sono spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita. Gli interventi relativi sono sottoposti ad autorizzazione gratuita, con esclusione delle zone vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 o a specifiche norme del P.U.C. che restano assoggettati a concessione gratuita.

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche sottoposte a specifica normativa (D.P.R. 915/82) come depositi per rottamazione etc.. Non è assentibile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto d'assenso.

Articolo 13

Scavi e Rinterri

Sono scavi e rinterri quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dalla coltivazione di cave, dal normale avvicendamento delle colture agricole e relative sistemazioni del terreno a queste ultime strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione degli spazi verdi.

Gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione gratuita ma, ove riguardino zone o edifici vincolati ai sensi di norme statali, regionali o di specifiche prescrizioni del P.U.C., devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e non fruiscono di silenzio-assenso.

Articolo 14

Demolizioni ed opere di demolizione

Costituisce demolizione l'intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione gratuita; nel caso che tali interventi interessino zone vincolate dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 l'autorizzazione non fruisce del silenzio-assenso.

Articolo 15

Interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini

Gli interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e non comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Quando tali interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

Articolo 16

Interventi per manufatti temporanei e stagionali

Sono interventi per manufatti temporanei e stagionali" quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee. Detti interventi di cui sopra sono ammessi a condizione che, nelle aree già di fatto sistemate a verde, sia pubblico che di uso pubblico, non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi.

I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a un anno sono da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione e debbono rispettare le previsioni e la normativa del P.U.C. e del presente R.E.C..

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

Sono escluse da tale termine di un anno le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti a concessione o autorizzazione; in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.

Sono altresì escluse da tale termine le costruzioni temporanee su suoli ottenuti in concessione d'uso da altre amministrazioni pubbliche; in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata della concessione d'uso.

Gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione ma, ove riguardino zone o edifici vincolati ai sensi di norme statali, regionali o di specifiche prescrizioni del P.U.C., devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e non fruiscono di silenzio-assenso. L'autorizzazione è onerosa se l'intervento ricade su suolo pubblico, in caso contrario è gratuita; essa equivale a quelle di polizia amministrativa e/o di occupazione del suolo pubblico.

E' fatto obbligo agli intestatari del nulla osta di cui sopra di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nell'atto autorizzativo.

La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti e autorizzati non è soggetta a nulla osta.

I manufatti temporanei e stagionali debbono essere installati a non meno di 3 metri dal confine di proprietà; in difetto dev'essere acquisito il consenso del confinante.

Articolo 17

Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori soggette a procedure particolari

Sono interventi relativi all'arredo urbano gli interventi di posa di cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari, di vetrinette e attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, di lapidi e cippi commemorativi, di cabine di pubblici servizi, di manufatti esterni al servizio delle reti e di tutte le altre opere aventi rilevanza nell'ambiente urbano. Sono opere minori le edicole funerarie, i monumenti e le altre opere cimiteriali; le vasche per l'approvvigionamento idrico, i pozzi, i forni all'aperto e le recinzioni nonché i parcheggi di pertinenza di singole unità immobiliari.

Gli interventi relativi all'arredo urbano, se non impegnano il suolo pubblico, sono assoggettati a denuncia di inizio attività, ma, ove riguardino zone o edifici vincolati ai sensi di norme statali, regionali o di specifiche prescrizioni del P.U.C., devono ottenere preventivamente il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo e del Dirigente e non fruiscono di silenzio-assenso.

Gli interventi per opere minori sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Articolo 18

Interventi Urgenti

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione; tali autorizzazioni o concessioni verranno rilasciate a sanatoria a titolo gratuito.

Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Articolo 19

Opere Comunali

Per le opere comunali o di altri enti pubblici (eccettuate quelle statali o di interesse statale), l'atto di approvazione o presa d'atto comunale del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale).

Tale atto conterrà, al pari della concessione/autorizzazione, la menzione dei pareri obbligatori acquisiti sul progetto.

Qualora le opere costituiscano variante allo strumento urbanistico, i relativi progetti seguiranno lo schema procedimentale di cui alla L.R. 31 luglio 1996, n°32.

Articolo 20 **Varianti in corso d'opera**

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti non essenziali. Qualora, in corso d'opera, si renda necessaria una variante essenziale del progetto approvato, il direttore dei lavori intima la sospensione dei lavori alla ditta esecutrice, dandone, nel contempo, immediata comunicazione al Sindaco, e fa predisporre o predispone un nuovo progetto che alleggerà ad una nuova istanza indirizzata al Sindaco per le approvazioni di rito. La ditta esecutrice non potrà riprendere i lavori prima del rilascio della nuova autorizzazione/concessione a seguito dell'approvazione della variante.

Articolo 21 **Piani Attuativi e lottizzazioni e frazionamenti a scopo edificatorio**

Gli interventi di pianificazione attuativa e di lottizzazione consistono nelle procedure ed opere occorrenti per l'utilizzazione edilizia di aree non ancora, o non compiutamente, urbanizzate e per il recupero o la ristrutturazione urbanistica di quelle urbanizzate.

Tali interventi si attuano solo previa predisposizione ed approvazione, da parte del Consiglio Comunale, degli appositi strumenti pianificatori di attuazione del P.U.C.:

- a)-il piano di recupero;
- b)-il piano particolareggiato;
- c)-il piano di lottizzazione convenzionato
- d)-il piano per gli insediamenti produttivi;
- e)-il piano per l'edilizia economica e popolare;
- f)-i Programmi Complessi o Integrati di cui alla L. 179/92 e della L.R. 16/94.

Gli interventi di lottizzazione possono essere di iniziativa privata, e sono soggetti a convenzione, oppure promossi direttamente dall'Amministrazione Comunale; devono riguardare aree di estensione conforme al minimo prescritto nelle NTA con facoltà di procedere per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, ovvero per comparti.

Gli interventi di frazionamento a scopo edificatorio, conseguenti agli interventi di lottizzazione, riguardano la suddivisione di lotti esistenti, liberi o edificati; tali interventi sono assoggettati ad autorizzazione edilizia. L'apertura di strade private che non siano di uso pubblico sono assimilate agli interventi di frazionamento.

Articolo 22 **Varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C. .**

Si definiscono "varianti agli strumenti di attuazione del P.U.C." quell'insieme di interventi che modificano, in tutto o in parte la zonizzazione, la destinazione d'uso dei lotti, le cessioni, la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, il disegno planovolumetrico, il disegno tipologico, le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché le norme di attuazione di uno strumento di attuazione del P.U.C. approvato.

Sono "varianti non essenziali" quelle che non incidono sul dimensionamento globale dello strumento di attuazione e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico o costituiscono adeguamento dello strumento di attuazione ai limiti ed ai rapporti imposti da norme regionali o statali successivamente emanate. Sono altresì varianti non essenziali quelle derivanti da un ridisegno dello strumento di attuazione in base alla non corrispondenza tra le basi cartografiche ed il rilievo reale del terreno.

Le varianti non essenziali sono approvate dal Consiglio Comunale e non comportano la procedura di cui all'art. 20 della Legge Regionale 45/89.

Qualora si ravvisasse la necessità di una variante in corso d'opera il direttore dei lavori intima alla ditta esecutrice delle opere di sospendere i lavori in quelle parti oggetto della variante, fino al momento in cui sia resa esecutiva la delibera di approvazione del Consiglio Comunale e si sia provveduto alla stipula di una eventuale nuova convenzione o atto aggiuntivo.

Articolo 23
Interventi di urbanizzazione

Si definiscono “interventi di urbanizzazione” quell’insieme di opere volte a mantenere o a dotare le aree degli assetti civili necessari alla normale funzionalità delle attività insediate o di futuro insediamento.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono soggette a concessione edilizia anche se previste in strumenti di attuazione del P.U.C. approvati.

Gli allacciamenti a dette opere, i servizi a rete (elettrdoti, linee telegrafiche e telefoniche, cablaggi per reti informatiche etc.), le antenne di telecomunicazione ed impianti analoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Titolo III°
Concessioni ed autorizzazioni edilizie

Articolo 24
Opere soggette a concessione

La concessione è rilasciata per l'esecuzione di opere nel rispetto delle leggi ed in conformità agli strumenti urbanistici ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Ove il rilascio sia subordinato all'approvazione degli strumenti di attuazione del P.U.C., in attesa di questi sono consentite, oltre a quelle eseguibili con autorizzazione, le opere di ristrutturazione edilizia, soggette alle seguenti condizioni:

- Devono riguardare singole unità immobiliari o parte di esse;
- possono riguardare globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purchè il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta a scopo residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 10/77.

Gli stessi interventi sono assentibili anche nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultino scaduti.

Il Dirigente è tenuto a rilasciare a chi abbia titolo alla concessione edilizia, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, un certificato riguardante aree o immobili nel quale siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Articolo 25
Opere soggette a concessione con corresponsione di contributo

Sono soggette a concessione con corresponsione di contributo le opere appresso indicate:

- a) Opere di nuova costruzione, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche;
- b) Opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali, nonchè in edifici per la residenza o unifamiliari privi dei requisiti per la concessione gratuita stabiliti nelle lettere b) e c) dell'art. 9 della L.10/77.
- c) Programmi integrati ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/92 e della Legge Regionale 16/94.

Articolo 26
Opere soggette a concessione gratuita

Fermo restando che gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, sono soggette a concessione gratuita le opere che fruiscono delle agevolazioni di legge.

Articolo 27
Effetti e validità della concessione

La concessione è rilasciata dal Dirigente a chi abbia titolo per richiederla. La volturazione della concessione potrà essere rilasciata, prima dell'ultimazione dei lavori, su richiesta degli interessati.

Articolo 28
Durata della concessione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo superiore al triennio può essere concesso solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero per opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Articolo 29

Opere ed usi soggetti ad autorizzazione

Tutti gli interventi edilizi, fatti salvi quelli di manutenzione ordinaria (art. 5) e quelli assoggettati a concessione edilizia (art. 24), sono soggetti all'approvazione dell'amministrazione comunale che viene espressa mediante autorizzazione rilasciata dal Dirigente ai sensi e nelle forme stabilite dalle leggi vigenti.

Gli interventi possono avere attuazione diretta con la sola autorizzazione oppure indiretta, quando l'autorizzazione deve essere preceduta da un piano attuativo.

L'autorizzazione è gratuita.

Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie e del volume edilizio, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal consiglio comunale. Tuttavia l'autorizzazione è ancora gratuita, se tale aumento è prodotto dalla realizzazione di parcheggi.

Articolo 30

Opere esenti da concessione ed autorizzazione

Sono esenti da concessione ed autorizzazione gli interventi appresso indicati:

- a) interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 5 del R.E.C.;
- b) interventi per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- c) l'apposizione di tende su edifici esistenti;
- d) i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri;
- e) le opere interne e quelle equiparate;
- f) i mutamenti di destinazione d'uso non previsti all'art. 10 del R.E.C.;
- g) il rifacimento dei manti stradali
- h) la posa in opera o il taglio di alberi.

Titolo IV°

Costituzione, composizione e funzionamento delle Commissioni Consultive Comunali in materia edilizia

Articolo 31⁵

Compiti della Commissione Consultiva Edilizia

La Commissione Consultiva Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Dirigente nell'esercizio delle funzioni edilizie e urbanistiche attribuitegli dalla legislazione vigente.

La Commissione Consultiva Edilizia è nominata dal Sindaco con proprio Decreto, composta di 9 (nove) membri effettivi e 2 (due) supplenti, scelti tra le professionalità indicate nell' art. 32, alle lettere da b) ad h) con il compito di esprimere parere tecnico non vincolante su istanze di carattere urbanistico ed edilizio avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia, in particolare il regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici, curando il rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e dell'arte.

La Commissione si esprime facoltativamente sui progetti sottoposti al suo esame su richiesta del Dirigente del Settore Tecnico e, obbligatoriamente, sulle seguenti tipologie di intervento ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001:

- a) Richieste di deroga ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento edilizio;
- b) Richieste che comportino una trasformazione permanente delle stesse da parte di Enti Pubblici o di privati di aree facenti parte del Patrimonio comunale;
- c) Richieste di edificazione in deroga ai DISTACCHI TRA EDIFICI ai sensi dell' art. 8 delle Norme di Attuazione del PUC;
- d) Richieste di pareri preventivi ai sensi degli artt. 38 e 66 del presente Regolamento.
- e) Interventi edilizi ricadenti nella zona omogenea A con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f) interventi edilizi ricadenti nella zona omogenea B1 ai soli fini della verifica della sussistenza dei caratteri storici tradizionali a seguito di istanza di parte o richiesta del dirigente;

La Commissione, su richiesta del Dirigente, esprime pareri non vincolanti, anche:

- a) sulla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi;
- b) sui progetti di intervento edilizio e urbanistico in riferimento alla loro espressione formale, con particolare riguardo al decoro e alla corretta ambientazione, nonché sulla funzionalità dei progetti.

ARTICOLO 32⁶

Composizione della Commissione Consultiva Edilizia

I nove componenti effettivi della Commissione Consultiva Edilizia sono scelti tra le seguenti figure professionali:

- a) Il Dirigente Capo Area Tecnica che la convoca e la presiede;

Il Presidente può delegare le sue funzioni ad un Dirigente Comunale dell'Area Tecnica o ad un componente della Commissione.

- a) Esperto di edilizia - urbanistica Funzionario - Dirigente in servizio presso una Pubblica Amministrazione;
- b) Ingegnere esperto in ingegneria ambientale e del territorio;
- c) Ingegnere esperto in materia urbanistica, architettura, Beni Culturali, Ambientali e Paesaggio, ai sensi dell'art.4 della L.R. n° 28 del 12/08/1998, da scegliersi fra gli iscritti agli ordini professionali o fra dipendenti delle Pubbliche Amministrazioni;

⁵ Così sostituito con D.C.C. n. 27/2013.

⁶ Così sostituito con D.C.C. n. 23/2011.

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

d) Architetto esperto in materia urbanistica, architettura. Beni Culturali, Ambientali, Pianificatori e Paesaggistici, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 28 del 12/08/1998, da scegliersi fra gli iscritti agli ordini professionali o fra dipendenti delle Pubbliche Amministrazioni;

e) Tecnici da scegliersi tra gli iscritti ai diversi Albi professionali.

f) Geologo;

g) Esperto in materia di abolizione delle Barriere Architettoniche;

h) Segretario da nominare fra i dipendenti dell'ufficio Tecnico del Comune.

I due Componenti supplenti sono scelti obbligatoriamente tra le figure suelencate.

I componenti durano in carica per un quinquennio e comunque non oltre la durata della consiliatura.

In caso di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà a nuova nomina, con i criteri sopra indicati, per il solo periodo residuo del quinquennio in corso;

I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive o per rinuncia scritta. La decadenza è dichiarata dal Sindaco, che contemporaneamente provvede per la sostituzione;

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza, in misura da determinarsi dal Consiglio Comunale.

ARTICOLO 33⁷

Sedute della Commissione Consultiva Edilizia

La Commissione Consultiva Edilizia si riunisce di regola una volta per settimana e comunque ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.

a) Le sedute sono valide quando intervengono almeno cinque componenti. I componenti supplenti partecipano di diritto alle sedute della Commissione, ma esprimono il parere solo in caso di assenza di uno solo dei componenti effettivi, esprimerà il parere il primo dei supplenti che saranno nominati dal Sindaco con proprio Decreto che indicherà pure l'ordine di nomina (1° e 2° supplente);

b) La Commissione è convocata dal Presidente almeno 3 (tre) giorni prima della data della riunione, con invito scritto;

c) I pareri vengono presi a maggioranza assoluta di voti dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente;

d) La Commissione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di ammettere la presenza alle sedute dei progettisti, i quali, comunque, si dovranno allontanare prima dalla formulazione del parere;

e) La Commissione può altresì richiedere, se ritenuto indispensabile per la formulazione del proprio parere, la collaborazione di esperti aventi specifica competenza su particolari progetti sottoposti al suo esame;

f) I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o dai quali si riscontra una partecipazione diretta o indiretta da parte dei medesimi;

g) Dell'esercizio delle facoltà di cui al punto 4) e 5) e dell'osservanza della prescrizione di cui al punto che precede deve essere fatto esplicito riferimento in verbale,

h) Le sedute della Commissione Consultiva Edilizia non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta;

i) I verbali delle sedute della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità;

j) Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi;

k) I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri della Commissione;

l) Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del segretario, sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti;

⁷ Così sostituito con D.C.C. n. 23/2011.

m) I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa;

n) L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alla Commissione integrata, progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 7 giorni dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il Responsabile del Procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Dirigente in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge 241/90 e art. 2, c. 60 L. 662/96 come sostituito dall'art. 20 del T.U. sull'Edilizia (D.P.R. 380/2001).

ARTICOLO 34⁸

Funzionamento della Commissione Consultiva Edilizia

Regolamentazione dei lavori

La Commissione Consultiva Edilizia potrà adottare, nel rispetto del presente regolamento, un suo regolamento interno con cui disciplinare i propri lavori, al fine di una migliore funzionalità; in questo ambito, la Commissione può articolarsi in una o più sottocommissioni, con un minimo di membri non inferiore a tre.

Segreteria della Commissione Consultiva Edilizia

I compiti di segreteria sono svolti dal personale facente parte dell'area tecnica all'uopo delegato.

Assistenza dei funzionari alle adunanze

Il responsabile del procedimento partecipa ai lavori della Commissione Consultiva Edilizia in qualità di relatore senza diritto di voto.

⁸ Così sostituito con D.C.C. n. 105/2008.

Titolo V°
Norme di procedura

Articolo 35
Certificato di destinazione urbanistica

Nella richiesta di certificato di destinazione urbanistica devono essere indicati gli estremi catastali della particella interessata nonché quelli del mappale di provenienza ove essa risulti da un frazionamento approvato da meno di dieci anni. Alla richiesta debbono essere allegate, in formato UNI A3, tre copie della planimetria catastale e una copia della carta aerofotogrammetrica della zona interessata.

Articolo 36
Certificato d'uso

Il certificato d'uso potrà essere richiesto e rilasciato in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'articolo 8 della Legge 94/82.

Articolo 37
Opere ed usi soggetti a denuncia d'inizio attività

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività D.I.A. in luogo degli ordinari strumenti concessori o autorizzatori le opere e gli usi appresso indicati:

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

L'esecuzione di opere mediante D.I.A. (denuncia inizio attività) è però impedita se gli immobili interessati sono sottoposti alla legge 1089/1939, alla legge 1497/1939, alla legge 394/91, alla legge regionale n° 31/89, a disposizioni immediatamente operative del P.T.P. N°13, alla legge 183/89, ovvero compresi nelle zone territoriali omogenee "A" (centro storico) o comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistico-ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, o sono oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate siano in contrasto con strumenti urbanistici adottati.

Quando il Comune riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante la denuncia di inizio di attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni.

Articolo 38

Richiesta di parere preventivo

L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Sindaco un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione.

Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- a) piani urbanistici attuativi;
- b) immobili vincolati;
- c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:

- a) planimetria in scala 1:1 000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle Piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli oprescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.

Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

Il parere preventivo è comunicato dal Sindaco al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Trascorso inutilmente il termine dei 60 giorni, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

Art 39

Domanda di autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati:

1. i frazionamenti di terreni a scopo edilizio;
2. gli interventi di manutenzione straordinaria non eseguibili mediante D.I.A.;
3. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non eseguibili con D.I.A.;
4. le opere di pertinenze o per impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
5. le occupazioni di suolo pubblico;
6. le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizie;
7. le recinzioni di terreni, qualora non eseguibili mediante d.i.a;

8. l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale;
9. le costruzioni funerarie;
10. la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee;
11. l'occupazione di suolo mediante esposizione di merce a cielo libero.
12. il collocamento, la rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi;
13. il cambio di destinazione d'uso;
14. l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi tecnologici.

L'istanza per autorizzazione edilizia, rivolta al Sindaco, in duplice esemplare (di cui uno in bollo) su moduli stampati dal Comune deve essere firmata dal proprietario o da chi ne abbia titolo e dal progettista redattore degli allegati progettuali, abilitato ai sensi delle vigenti leggi con esplicita indicazione, per entrambi, del domicilio, del Codice Fiscale e della Partita I.V.A..

Nella domanda di autorizzazione il richiedente si impegna a comunicare, prima del ritiro dell'autorizzazione i nomi del direttore dei lavori, indicando l'albo professionale a cui è iscritto, del costruttore, del capo cantiere, nonché il nome dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, del D.P.R. 447/91.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti, alla richiesta di autorizzazione si allegano di norma tutti i documenti di cui all'art. 40 del presente R.E.C.; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico o storico o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.

Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti, per le recinzioni dei terreni, per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, per la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, alla richiesta di autorizzazione si allegano gli elaborati di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del primo comma dell'art. 40 del presente R.E.C..

Per l'occupazione di suolo pubblico e per l'occupazione del suolo mediante esposizione di merce a cielo libero, è sufficiente precisare nella domanda l'uso, la localizzazione del terreno, su planimetria aerofotogrammetrica in scala non superiore al 2.000, la superficie occupata e la durata presumibile dell'occupazione.

Per le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi per lo svolgimento di attività edilizie alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare i documenti di cui ai punti 1), 2) e 3) del primo comma dell'art. 40 del presente R.E.C., ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità di smaltimento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

Per le costruzioni funerarie, per il collocamento, la rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, e per il collocamento di chioschi, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare una pianta in scala 1:20 indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati, nonché tutti i prospetti completi di quote e delle indicazioni di tutti i materiali utilizzati.

Per l'allacciamento alle reti pubbliche dei servizi tecnologici, alla richiesta di autorizzazione si allegano:

- una planimetria generale, in scala non superiore a 1:2000, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche;

- una pianta, in scala 1:200, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione delle reti, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative pendenze, dei materiali, delle bocche e dei pozzetti di ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale.

Per i mutamenti di destinazione d'uso, alla richiesta di autorizzazione è necessario allegare tutti i documenti previsti ai punti 1), 2), 3), 4) per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto e, in particolare delle pertinenze a servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda all'abitabilità o all'agibilità per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso. Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente R.E.C.. In tali casi, resta fermo l'obbligo della richiesta finale di abitabilità o di agibilità. Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

Per il ritiro delle autorizzazioni valgono le prescrizioni contenute all'art. 42 del presente R.E.C..

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del sopra detto D.P.R. 447/91, il richiedente si impegna altresì a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale di appartenenza.

In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi. Ciò vale anche per il semplice frazionamento dei terreni da lottizzare e per l'apposizione di picchetti inamovibili distintivi.

Inoltre si obbliga a depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione ed i progetti prescritti da specifiche norme di settore (caratteristiche di isolamento, impianti, opere in cemento armato o acciaio etc.)

L'ordinanza contingibile ed urgente, emanata ai sensi dell'art. 38 L. 142/90 costituisce autorizzazione limitatamente alle opere di cui si ingiunge l'esecuzione.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Sindaco, regolare istanza di concessione edilizia.

Art. 39 bis⁹

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della autorizzazione

L'autorizzazione ha la durata di tre anni dalla data del rilascio, e decade automaticamente nel termine di cui sopra. Prima della scadenza del termine può essere richiesto, una tantum, il rinnovo della autorizzazione nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario. Il Dirigente, con parere motivato, potrà concedere la proroga massima di un anno sempreché l'autorizzazione non contravvenga alla disciplina urbanistica al momento della rinnovazione.

Per gli interventi di cui alla lettera g) comma 1 art. 1 della L.R. n 5 del 16/05/2003 l'autorizzazione ha la durata massima di anni uno.

Per gli interventi di cambio d'uso senza opere richiamati nell'art. 10 non sono previsti limiti temporali.

L'autorizzazione potrà essere revocata, con motivato atto del Dirigente od ordinanza del Sindaco nei casi previsti dalla legge.

Articolo 40

Domanda di concessione

La domanda di concessione, redatta in duplice esemplare, di cui una in bollo, su moduli stampati del Comune, è indirizzata al Sindaco ed è firmata dal/i proprietario/i dell'/gli immobile/i o da chi abbia titolo per riceverla. Nella domanda devono essere chiaramente indicati il domicilio, il Codice Fiscale e la Partita I.V.A. del richiedente e del progettista redattore del progetto.

Gli allegati obbligatori alla domanda sono costituiti dai documenti e dagli elaborati progettuali sottoelencati forniti in triplice copia; l'Amministrazione Comunale può, in qualsiasi momento del procedimento istruttorio, richiedere ulteriori documenti ed elaborati al fine di una migliore valutazione dell'intervento proposto.

a) Documenti da allegare alla domanda di concessione:

- 1) Estratto autentico di mappa in originale e certificato catastale di attualità;
- 2) Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei RR.II. o altro titolo per richiedere la concessione (entrambi anche in copia purché conforme all'originale);
- 3) Documentazione fotografica, formato minimo cm. 10x15;

⁹ Inserito con D.C.C. n. 100/2008.

- 4) Modulo oneri concessori, o computo estimativo delle opere progettate (solo per concessioni onerose per la determinazione del contributo di concessione);
- 5) Dichiarazione dell'ENEL relativa alla necessità o meno di una cabina elettrica (solo per edifici con superficie utile superiore a 1.000 mq ovvero per attività particolari che richiedano un potenziamento della fornitura di energia elettrica);
- 6) Richiesta di autorizzazione all'allaccio alle reti idrica e fognaria pubbliche o all'installazione di un impianto autonomo di trattamento dei reflui. L'allaccio è autorizzato dal Dirigente con provvedimento distinto;
- 7) Moduli ISTAT, compilati in ogni loro parte.

b) Elaborati di progetto:

- 1) Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri, in tutte le direzioni, attorno ai confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, devono essere indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché le costruzioni insistenti sul lotto oggetto dell'intervento;
- 2) Uno stralcio del più recente rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ed orientato come l'estratto mappale con l'indicazione del lotto oggetto dell'intervento e l'inserimento, all'interno di esso, dell'opera progettata con un colore distintivo;
- 3) Uno stralcio del P.U.C. e dell'eventuale piano attuativo vigenti, in scala 1:2000 oppure 1:1000, orientato ed esteso come il rilievo aerofotogrammetrico;
- 4) Una planimetria in scala 1:500 oppure in scala 1:200 indicante:
 - a) l'orientamento, la lunghezza dei lati e la superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato;
 - b) le strade e loro larghezza dal ciglio, gli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio o che lo interessano per qualsiasi ragione;
 - c) gli spazi liberi, i cortili ed i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo il confine del terreno interessato;
 - d) gli edifici circostanti con evidenziate le loro altezze ed il numero dei piani (compreso il piano terra),
 - e) le distanze dell'edificio progettato da: confini di zona, cigli stradali, confini di proprietà, edifici circostanti;
 - f) ogni altro elemento che possa caratterizzare la situazione attuale delle zone limitrofe al lotto (corsi d'acqua, fognature esistenti, alberature di alto fusto e loro essenze, eventuali demolizioni previste ecc...);
- 5) Planimetria in scala 1:200 oppure in scala 1:100 della sistemazione del suolo, indicante:
 - a) la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio ed in particolare le essenze e le altezze delle alberature al momento dell'impianto;
 - b) la sistemazione delle altre aree libere, precisando la pavimentazione e le caratteristiche geometriche (con particolari costruttivi in scala 1:20) degli spazi carrabili e, in caso di rampe di accesso agli scantinati, il loro raggio di curvatura e la loro pendenza;
 - c) i posti di autoparcheggio (anche al coperto);
 - d) le recinzioni, con particolari costruttivi in scala 1:20;
 - e) le attrezzature per gioco bambini e ricreazione e gli altri elementi di arredo esterno del fabbricato;
 - f) le quote planimetriche ed altimetriche delle sistemazioni esistenti e progettate e quelle delle sistemazioni dei terreni limitrofi, coordinandoli tra di loro;
 - g) la condotta ed il punto di allaccio alla rete idrica e fognaria (reti acque bianche e nere) o, in difetto di quest'ultima, l'ubicazione dell'impianto di depurazione, la rete di smaltimento per subirrigazione o per immissione, indicando il punto di allaccio, nella rete acque bianche;
 - h) i riferimenti fissi, distinti con numeri e con lettere, prescritti dal presente regolamento;
- 6) Disegni, normalmente in scala 1:100 (in scala 1:50 per interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo), delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, distinti in rilievo dello stato di fatto e progetto, con l'indicazione di :
 - a) destinazione d'uso dei locali con relativa superficie utile;

- b)** quote planimetriche ed altimetriche in numero tale da poter facilmente verificare le dimensioni di ciascun elemento costitutivo dell'opera progettata;
- c)** schema grafico-analitico per il calcolo delle superfici e dei volumi;
- d)** dimensione delle aperture (con dimensione delle parti apribili e fisse);
- e)** indicazione dei rapporti di illuminazione;
- f)** ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- g)** nella pianta degli spazi aperti, delle recinzioni (con particolari in scala 1:20 del tipo e dei materiali) degli arredi esterni, delle cordonature, nonché della rete di fognature bianche e nere (compreso l'impianto fognario) ed eventuali vasche di accumulo;
- h)** i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze percentualizzate, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali.
- i)** particolari architettonici in scala 1:20 (solo per interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo);
- j)** piante di tutti i piani, compresi i sottopiani, gli ammezzati, i volumi tecnici in scala 1:100 riportanti le indicazioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/89.
- k)** elementi strutturali quali volte, travature in legno, capriate ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

- 7)** disegni quotati, normalmente in scala 1:100 (in scala 1:50 per interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo) di una o più sezioni dell'opera messe in relazione con l'ambiente circostante, la larghezza delle strade e degli spazi e con almeno una sezione sulla scala. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- 8)** disegni, normalmente in scala 1:100 (in scala 1:50 per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo), di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno, ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- 9)** per gli interventi sugli edifici esistenti (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, restauro e risanamento conservativo), la descrizione dell'intervento edilizio, costituito dai grafici di rilievo in scala 1:50, dovrà indicare con colore rosso e giallo rispettivamente le nuove costruzioni e le demolizioni, mentre il progetto edilizio dovrà indicare gli elementi strutturali, le rifiniture interne ed esterne, le destinazioni d'uso;
- 10)** disegni in scala 1:20 dell'impianto di depurazione fognaria;
- 11)** relazione con la descrizione delle membrature portanti, dei materiali previsti, delle finiture esterne dell'edificio.

I progetti per i Programmi Integrati, di cui all'articolo 16 della Legge 179/92 e all'articolo 2 della Legge Regionale 16/94, devono anche comprendere tutti gli allegati specificati dal presente Regolamento.

I progetti saranno corredatei dei calcoli e grafici esecutivi previsti dalle specifiche normative di settore in tema di opere in conglomerato cementizio armato, impianti tecnici, risparmio energetico etc..

I progetti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale comprendono gli elaborati sopra descritti, adattati ed integrati in modo da illustrare compiutamente la consistenza, la qualità e la rispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere da realizzare.

La domanda di concessione per realizzare le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata separatamente per ciascuna opera di urbanizzazione e completa dei documenti di progetto appresso indicati:

- 1) Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri, in tutte le direzioni, attorno ai confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, devono essere indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
- 2) Uno stralcio del più recente rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ed orientato come l'estratto mappale con l'indicazione delle aree oggetto dell'intervento e l'inserimento, all'interno di esse, dell'opera progettata con un colore distintivo;
- 3) Uno stralcio del P.U.C. e dell'eventuale piano attuativo vigenti, in scala 1:2000 oppure 1:1000, orientato ed esteso come il rilievo aerofotogrammetrico;
- 4) Una planimetria del terreno in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria saranno indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico-ambientale, gli alberi di alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
- 5) Una planimetria dell'opera in scala 1:2000, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali e di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazione immediata sulla consistenza dell'opera;
- 6) Profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;
- 7) Particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle finiture;
- 8) Relazione geologica o geotecnica;
- 9) Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati contenenti anche i calcoli di ingegneria;
- 10) Computo metrico estimativo, analisi dei prezzi ed elenco prezzi redatti ai sensi delle leggi vigenti.

Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali.

Articolo 41 Atto di concessione

L'atto di concessione deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune;
- i) data ed esito dei pareri dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Dirigente non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- k) l'entità e le modalità del versamento degli oneri di urbanizzazione;

Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C., di Regolamento Edilizio, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Articolo 42

Ritiro della concessione

Per il ritiro della concessione l'interessato dovrà presentare i documenti che seguono:

- 1) tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti;
- 2) l'atto di impegno trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei RR.II. (in caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria)
- 3) l'atto di asservimento trascritto nella Conservatoria RR.II. (in caso di utilizzo di aree non coerenti);
- 4) le attestazioni di pagamento, totale o parziale, dei contributi concessori;
- 5) l'atto di cessione delle aree necessarie alla viabilità

Art. 43

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

La concessione ha la durata di tre anni dalla data del rilascio; e potrà essere dichiarata decaduta, con motivato atto del Dirigente quando le opere cui si riferisce non risultino iniziate entro un anno dalla data del rilascio. Prima della scadenza dei termini suddetti può essere richiesto, una tantum, il rinnovo della concessione nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario. Il Dirigente, con parere motivato, potrà concedere la proroga massima di un anno sempreché la concessione non contravvenga alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione.

La concessione potrà essere revocata, con motivato atto del Dirigente od ordinanza del Sindaco nei casi previsti dalla legge.

Art. 44

Validità della concessione

La concessione è sempre concessa con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività per cui è rilasciata la concessione stessa.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il titolare al quale è intestata. In caso di trasferimento dell'immobile gli aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione al Comune, che provvederà a segnare sulla concessione l'annotazione con l'indicazione dei nuovi intestatari.

Alla domanda di voltura della concessione, redatta in bollo, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- titolo di proprietà;
- concessione originaria.

Art. 45

Responsabilità

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art 46

Domanda di autorizzazione per piani di lottizzazione

L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco in duplice esemplare di cui uno in bollo su moduli stampati dal Comune e deve essere firmata dal proprietario o da chi ne abbia titolo e dal progettista redattore degli allegati progettuali, abilitato ai sensi delle vigenti leggi con esplicita indicazione, per entrambi, del domicilio, del Codice Fiscale e della Partita I.V.A..

Alla richiesta, pena l'inammissibilità della stessa, devono essere allegati, in triplice copia, i seguenti documenti

- 1) relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, i dati tecnici relativi alle reti e agli impianti, le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni ecc.
- 2) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente, con l'indicazione dell'area da lottizzare e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate, e con le norme di attuazione del comparto;
- 3) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione;

- 4) planimetria dello stato di fatto, nella stessa scala della precedente, indicante: le proprietà confinanti; l'altimetria generale, con equidistanza di un metro; le quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc.; tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria sono riportate tutte le relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui al punto 5;
- 5) planimetria complessiva, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, ecc. (o, se necessario, più planimetrie accompagnate da un quadro d'unione), indicante:
 - i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico o pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi;
 - le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;
 - la rete stradale pedonale e veicolare, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici stradali e delle armature illuminanti;
 - le tipologie edilizie;
- 6) planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti idrica, di fognatura delle acque bianche e delle acque nere, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni e i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema delle reti tecnologiche.
- 7) norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni ed integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare, da parte di privati e di enti pubblici, nella esecuzione di recinzioni, impianti, sistemazioni esterne, e di quante altre misure si vogliono adottare;
- 8) schema di convenzione, ai sensi della Legge 1150/1942, con le successive modificazioni e integrazioni;
- 9) relazione geologica e geotecnica;
- 10) analisi prezzi e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, quadro economico completo.

I progetti di lottizzazione e i relativi elaborati dovranno essere redatti da architetti o ingegneri iscritti ai relativi Ordini professionali. I disegni e la relazione hanno preferibilmente le dimensioni UNI A4 di mm 210*297.

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano. In particolare, per i piani di lottizzazione, esso prevederà:

- la cessione gratuita, nei termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonchè l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi suelencati.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

In conformità a quanto prescritto dalle leggi vigenti il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di sei mesi un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, si provvede alla compilazione d'ufficio.

Per il ritiro delle autorizzazioni valgono le prescrizioni contenute all'art. 41 del presente R.E.C..

Art. 47

Opere ed usi esenti da concessione o da autorizzazione

Sono esenti da concessione o da autorizzazione, ma sottoposte a semplice comunicazione o D.I.A., le opere e gli usi appresso indicati.

A) Sono opere di manutenzione ordinaria:

- 1) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- 2) coloriture e decorazioni interne o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna della disposizione dei locali;
- 3) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici;
- 4) risanamento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume.

B) Sono opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

- 1) le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- 2) l'apposizione di tende su superfici esistenti;
- 3) i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri;
- 4) le opere interne;
- 5) il rifacimento di manti stradali.

Articolo 48

Nomina del responsabile del procedimento e istruttoria preliminare dei progetti

Entro cinque giorni dalla data di ricevimento di qualsiasi istanza il Dirigente nomina il responsabile del procedimento il cui nominativo deve essere comunicato al richiedente con raccomandata con ricevuta di ritorno. L'esame delle domande di autorizzazione o concessione si svolge rigorosamente secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 (sessanta) giorni il responsabile del procedimento:

- cura l'istruttoria;
- entro 10 (dieci) giorni dalla data di presentazione della domanda invia una copia del progetto al Servizio di Igiene Pubblica della A.S.L. di competenza;
- nei primi 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda può richiedere integrazioni documentali;
- redige una dettagliata relazione;
- convoca eventualmente una conferenza di servizio, qualora occorra l'approvazione di più enti pubblici;
- richiede il parere della Commissione Edilizia;
- entro dieci (dieci) giorni dalla scadenza del termine formula motivata proposta.

Qualora la C.E. non si esprima entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e relaziona al Sindaco i motivi per i quali il termine non è stato rispettato

Entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine l'autorizzazione o la concessione edilizia devono essere rilasciate. Se ciò non avviene entro i termini suddetti, l'interessato può diffidare l'Amministrazione Comunale ad adempiere entro 15 (quindici) giorni. Decorso tale termine si può richiedere al Presidente della Giunta Regionale la nomina di un commissario ad acta. Entro 30 (trenta) giorni il commissario adotta il provvedimento sostitutivo.

Articolo 49

Pubblicità

Dell'avvenuto rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi, di un apposito elenco. Qualora la concessione o autorizzazione sia stata assentita con le procedure del silenzio-assenso, nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza dei termini di tempo.

TITOLO VI° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 50 Inizio dei lavori

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al Comune, con lettera raccomandata, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del direttore dei lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni minime di 125*80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione, o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Sindaco.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

a)-autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, ecc.);

b)-determinazione dei punti fissi di linea e di livello nei casi e secondo le modalità di cui al successivo art. 54.

Art. 51 Vigilanza sull'esecuzione dei lavori

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune con l'impiego di tecnici, di agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite. Per realizzare variazioni essenziali rispetto al progetto approvato il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve ottenere un provvedimento abilitativo.

E' data facoltà al titolare della Concessione o dell'Autorizzazione di chiedere al Sindaco che le verifiche ed i collaudi previsti dalle leggi vigenti siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

Art. 52 Ultimazione dei lavori

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione invia al Comune la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e l'eventuale autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

Il Dirigente entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale dandone comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare, e al direttore dei lavori. A seguito dell'esito positivo del sopralluogo, il Dirigente, entro i 30 giorni successivi, rilascia il certificato di ultimazione lavori.

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione ed i frazionamenti relativi a lottizzazioni che non siano state sottoposte a collaudo, con esito positivo, da parte del Comune.

Art. 53

Dichiarazione di abitabilità o agibilità

Per l'uso di nuove costruzioni, è necessario che il proprietario, o l'avente titolo, richieda il certificato di abitabilità o agibilità, allegando alla richiesta l'eventuale certificato di collaudo, la denuncia al catasto dell'immobile (anche in copia autentica) munita dell'attestato di avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro 30 giorni dalla data di ricezione della domanda, il Dirigente rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro questo termine può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione, di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità o agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per richiedere all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Articolo 54

Riferimenti fissi planoaltimetrici

Quando l'edificio, o anche parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali, ad esempio, la recinzione, i fabbricati accessori e simili, deve sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento, sia di lotti e sia di lottizzazioni autorizzate, il proprietario deve richiedere al sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, e prima dell'inizio dei lavori, saranno indicati e fissati da un tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planolattimetrici, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonchè, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto della fognatura privata.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati comunali. Tutti i vertici saranno testimoniati sul terreno da pilastri di cemento inamovibili, contraddistinti con lettere e numeri.

Il titolare della concessione o autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

TITOLO VII° DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 55

Cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità

E' vietato ogni tipo di occupazione della sede stradale. Solo in caso di necessità, su motivata richiesta, il Dirigente può concedere l'occupazione temporanea della carreggiata o delle fasce di pertinenza e di rispetto nei casi ammessi e secondo le modalità previste dal Codice della Strada (c.d.S.). Le stesse norme si applicano nel caso di occupazione del suolo pubblico.

L'interessato, munito di autorizzazione rilasciata dal sindaco, procede, in presenza di un funzionario comunale, all'accertamento ed alla verbalizzazione dello stato di consistenza e della qualità delle vie e degli spazi pubblici concessi, o comunque occupati o manomessi. Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare presso l'ufficio tecnico comunale una polizza fidejussoria rilasciata ai termini di legge per un importo determinato dal sindaco volta per volta, in sede di autorizzazione edilizia, a scopo di garanzia sulle eventuali spese di ripristino.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data di occupazione.

Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Le opere di ripristino sono eseguite di norma dal titolare dell'autorizzazione; in difetto alle opere provvede il Comune e le spese, determinate dall'Ufficio tecnico, devono essere rifuse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento. Scaduto infruttuosamente tale termine il Comune incamera la polizza fidejussoria. Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il sindaco ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Quando lo consentano le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di viabilità, il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, seguendo le procedure e nel rispetto delle disposizioni del C.d.S. e del presente R.E.C.. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso per il pubblico transito.

Ogni cantiere deve essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, nei casi di breve durata, e quando:

1. Si tratti solo di lavori interni.
2. Si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti.
3. Ostino ragioni di transito pubblico.

Salvo che nel caso 1, devono essere disposte nella strada sottostante ed adiacente le prescritte segnalazioni che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo e per gli operai e per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco può ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre, durante i lavori, specie se di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante nettezza della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio e delle norme specifiche di settore (DLE285/92, del DPR 495/92 e del DPR 147/93).

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e in modo da non determinare cavità e ineguaglianze che provochino il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del comune, servirsi per i lavori di acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

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

TITOLO VIII°
TERMINI CONVENZIONALI E RICORRENTI

Articolo 56
Definizioni

Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali loggie, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml,70.

a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è, data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa):

a.4) **Superficie utile netta (Sn) :** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

a.6) **Superficie totale (St):** è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.

Per la scelta degli indici da utilizzare nei parametri di concessione o autorizzazione edilizia, è opportuno fare riferimento alle definizioni di **Su, Sn,**

Vu che meglio definiscono il carico urbanistico effettivo stabilendo Inoltre i rapporti con la **Sc** e la **St**.

B) SUPERFICIE LORDA (Sl)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Il rapporto calcolato in percentuale (Sc/Sf % o Sc/St %) è riferito a tutte le opere edificate.

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

f.1) Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

f.2) Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.4) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m 1,0 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante,

intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m 1,0.

f.6) **Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

G) **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

g. 1) **Altezza utile degli spazi locali (Hu):**

è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

g.2) **Altezza dei piani (Hp):**

è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il Calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) **Altezza delle fronti (Hf):**

è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di distacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35°)
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a mi. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

Nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media.

g.4) **Altezza massima (Hm):**

è la massima fra le Hf del fabbricato.

L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella dei volumi tecnici, purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purché contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Qualora nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici sia prescritto l'uso di tipi edilizi con "pilotis", è consentito dedurre dall'altezza del fabbricato l'altezza massima di metri 260 consentita per il piano porticato.

Per edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla minore larghezza del corpo di fabbrica, fra quelle

previste dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Sono fatte salve le eventuali diverse e più precise disposizioni di tali norme d'attuazione.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione Superiore al 100% L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'estradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se, invece, ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Non è consentito realizzare, a coronamento delle costruzioni, tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso l'intera altezza compresa fra la linea di gronda di tale tettoia aperta e la linea di terra è conteggiata come altezza dell'edificio.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà, però, superare del 20%, con un massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete stessa interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

H) **DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti superiori a m 1.50.

h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):**

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;

h.2) **Distanza tra edifici (D2):**

è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

h.3) **Indice di Visuale Libera (Iv1):**

è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hg). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

I) **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

i.1) **Volume Utile (Vu):**

definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

i.2) **Volume Lordo (Vi):**

è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di distacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

i.3) Volume Totale (Vt):

è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

I calcoli del volume e della superficie costruibile devono fornire risultati concordanti, sia ai fini del controllo quantitativo della edificazione, sia per il rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e sia per le necessarie dotazioni di servizi e parcheggi privati.

La superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computata sommando la misura delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio e sottraendo dal totale le superfici relative a quei locali, indicati appresso, per cui è ammessa la deduzione dei volumi. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

Il volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza, determinata col metodo appresso indicato, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati appresso, calcolati nello stesso modo. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

L'altezza, ai soli fini del computo del volume, è determinata per fabbricato, o per porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il piano del terreno sistemato, sul prospetto a monte sempre che il fabbricato sia coperto con terrazza oppure con tetto, di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente ai fini del rispetto dell'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici o regolamentari.

Qualora siano vigenti strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore della L. 457/78 l'applicazione delle norme tecniche contenute nell'articolo 43 di detta legge non deve comportare (ai sensi del comma 4 di tale articolo) aumenti né nelle densità abitative né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previsti dagli stessi strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande di profondità non superiore a 2,50 metri lineari, porticati.

Nel calcolo del volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, è consentito, non tener conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, e che comprenda locali dotati dei requisiti appresso stabiliti per l'esenzione dal calcolo dei volumi. Per i tetti sfalsati o con le falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalsati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle utili per l'esenzione dal computo dei volumi o di volumi superiori all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

Non è consentito realizzare a coronamento delle costruzioni tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso, l'intero volume racchiuso fra il piano della tettoia aperta e l'intradosso dell'ultimo solaio è conteggiato come volume dell'edificio.

In tutte le zone omogenee, i piani sottotetto, anche se compresi fra falde con pendenza inferiore al 35%, non partecipano al computo del volume solo se non superano l'altezza interna massima di metri 2.10 e solo se destinati a locali tecnici privati per gli impianti, per la produzione di calore, per lo sgombero.

Nelle zone omogenee A,B,C,D non industriali e non artigianali, e G, i locali compresi nei piani terreni aperti con porticati possono essere esclusi dal computo del volume quando gli stessi piani pilotis rispettino tutte le seguenti prescrizioni: siano estesi ad un intero isolato; abbiano un'altezza interna massima di metri 2.60; non comprendano altri locali oltre a quelli per lo sgombero, ai locali per gli impianti tecnici, agli androni di ingresso per le scale, tutti di altezza interna non superiore a 2.30 metri, e alla centrale termica, quest'ultima anche con altezza interna maggiore di 2.30 metri; la superficie coperta impegnata da tali locali non superi un quarto di quella totale del piano pilotis; la residua superficie coperta, utilizzabile anche come parcheggio, sia del tutto sgombra e priva di chiusure e di recinzioni.

Viene conteggiato intero il volume dei locali aventi altezza interna maggiore di 2.30 metri, come anche quello di qualsiasi locale compreso in piani aperti con pilotis con altezza interna maggiore di 2.60 metri.

Le facilitazioni sul calcolo dei volumi e dell'altezza in presenza di piano porticato sono concedibili soltanto se il tipo edilizio con "pilotis" è esplicitamente prescritto come tipo edilizio obbligatorio nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e se la concessione di tale facilitazione è espressamente confermata in tali norme.

Con le limitazioni seguenti, è anche consentito di non tener conto del volume posto, nei piani interrati e seminterrati, sotto il piano del terreno sistemato sul prospetto a monte, sempre che tale volume sia relativo a locali rispondenti ai requisiti sotto stabiliti per l'esenzione.

Negli edifici per la residenza ubicati nelle zone A, B e C, i piani interrati o seminterrati per almeno un lato partecipano al computo del volume con la sola parte superiore al piano di sistemazione definitiva solo se comprendenti locali privati per cantine, rimesse, impianti tecnici, produzione di calore, sgombero. Qualora detti locali siano destinati invece ad abitazione, attività artigianali, commerciali, anche di deposito, di rimessa pubblica e simili, tali vani interrati o seminterrati partecipano per intero al computo dei volumi.

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

In tutte le zone omogenee, nei piani interrati, seminterrati, porticati e sottotetto, sono computati nel volume, o nella superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, i volumi, o le superfici, dei locali con caratteristiche e con destinazione diversa da quella esentata dal computo e anche i volumi, o le superfici, dei locali che, per la loro

distribuzione nei piani o per la presenza di servizi igienici, possono assumere tale diversa destinazione, anche non autorizzabile.

L) **DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

1.1) **Superficie territoriale (St):**

per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

1.2) **Superficie fondiaria (Sf):**

per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3) **Superficie minima di intervento (Sm):**

per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.U.C. per ciascuna zona omogenea.

1.4) Indice di fabbricabilità territoriale (it):

esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale (mc./ha).

1.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (if):

esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

1.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut):

esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha).

1.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):

esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq/mq).

M) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

m.1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.):

si intende la superficie fondiaria depurata dalle aree improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

m.2) Imprenditore agricolo a titolo principale:

si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui I alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

m.3) Allevamento domestico:

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

m.5) Allevamento zootecnico intensivo:

si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..

m.6) Allevamento industriale:

si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame di cui sopra.

m.7) Serra fissa:

si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

N) CENTRO ABITATO.

Si definisce centro abitato un aggregato di edifici, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, aree di sosta e altri spazi simili, determinanti luoghi ove concorrono gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simili altre. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche.

O) CENTRO EDIFICATO.

Ai sensi dell'articolo 18 della L 865/71, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

P) EDIFICIO O FABBRICATO.

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da produrre con nuova edificazione, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma separata da queste con muri che si elevano, senza interruzione, dalle fondamenta alla copertura, fornita di uno o più accessi liberi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma, se si tratta di organismo a più piani.

Tale costruzione, o organismo edilizio, si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, in dipendenza dai materiali adottati (murature, legno, acciaio, resine sintetiche, ecc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili). Si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a dodici mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa.

Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione.

Si intende per larghezza o spessore di un corpo di fabbrica la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

Q) FABBRICATO ACCESSORIO.

Si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale è pertinente. Non ne può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente o al servizio di un fabbricato principale.

R) STANZA O VANO UTILE.

Si intendono le camere da letto; le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da

pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza di almeno nove mq ed un'altezza media di almeno metri 2.70.

S) VANO ACCESSORIO

Si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine etc.) nonché le cucine prive dei requisiti per essere considerate stanze.

T) ALTRI VANI

Si intendono tutti quei vani che, pur compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, e simili).

U) AREA SCOPERTA

L'area scoperta dei cortili e dei lotti di pertinenza degli edifici, non impegnata da costruzioni, deve essere sistemata a verde almeno per metà, con indice di piantumazione non inferiore a 100 (un albero d'alto fusto ogni 100 metri quadrati). Le rampe e zone di sosta per automezzi e pedoni devono avere pavimentazioni filtranti e un efficiente impianto di drenaggio.

V) AREE INTERNE AGLI EDIFICI.

Si intendono aree interne agli edifici quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso.

V.1 Cortile. Si intende per cortile un'area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e da muri di cinta, con superficie pavimentata non inferiore ad $1/5$ di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti, anche se finestrate, non deve essere inferiore né a dieci metri né all'altezza della parete più elevata.

V.2 Patio. Si intende per patio lo spazio interno di una sola unità immobiliare sita in un edificio di un solo piano, o disposta all'ultimo piano di un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a quattro metri e distanti fra loro non meno di quattro metri.

V.3 Chiostrina. Si intende per chiostrina un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad $1/8$ di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a undici metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a tre metri.

X) INDICE DI PIANTUMAZIONE.

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto come minimo per ogni ettaro delle singole zone, con eventuale specificazione delle specie.

TITOLO IX°
DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE.

Articolo 57
Criteri progettuali.

I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità a tutte le prescrizioni del regolamento edilizio e delle leggi e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

- 1 Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante ,naturale e edificato.
- 2 Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, etc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
- 3 La definizione formale dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
- 4 La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio in relazione all'uso finale.
- 5 L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- 6 La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- 7 La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione e di riscaldamento in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

Articolo 58
Norme generali.

Piani interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del comma 33.2 del presente Regolamento.

Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed areate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Se resi così idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui. al presente Capo primo e al Capo secondo seguente.

Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni del comma precedente.

Il Sindaco ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

Piani terreni.

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 centimetri a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

E' consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, ad una quota di 20 centimetri sopra il piano esterno di sistemazione definitiva, sempre a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 centimetri, o con un vespaio di almeno trenta centimetri di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circonda l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, oppure della sola intercapedine, o del vespaio, sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.

Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietrame.

Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20.

Aree scoperte.

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici. Il sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Aree scoperte fra edifici.

Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e adeguatamente sistemate.

Aree interne agli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. Nelle aree interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile.

Nelle aree interne definite come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la copertura totale, ove sia rispettato il volume costruibile, né muri di recinzione di zone del cortile, se non, a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

Nelle aree interne definite come chiostrine possono affacciare solo disimpegni verticale o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Nelle aree interne agli edifici sono ammesse le sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati.

Barriere architettoniche.

Gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti.

In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle loro norme tecniche, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e purché non in contrasto con le norme d'attuazione degli strumenti urbanistici.

Articolo 59

Edifici, attrezzature e locali per usi diversi.

Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alla utilizzazioni prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal recupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero.

Articolo 60

Relazioni tra edificato ed assetto fondiario

Gli interventi edilizi possono essere realizzati soltanto nei lotti interi individuati con gli strumenti attuativi; pertanto non sono rilasciabili atti d'assenso ad edificare che riguardino porzioni di tali lotti. L'eventuale frazionamento di un lotto in più parti, anche appartenenti a proprietari diversi, non determina il diritto ad edificare separatamente in tali parti.

Nelle zone omogenee già edificate, in relazione ad interventi per i quali non vi sia obbligo di piano attuativo, si può assumere come lotto legittimo di pertinenza di un fabbricato esistente quello che risulti tale sia in un atto amministrativo depositato presso il comune o sia in un atto pubblico registrato nella Conservatoria dei registri Immobiliari.

Non è assentibile l'edificazione su un'area libera ottenuta frazionando un lotto già asservito ad un altro fabbricato, a meno che la frazione d'area riservata come nuova pertinenza di questo non sia tale da soddisfare a tutte le norme edilizie ed urbanistiche e non sia stata autorizzata con le procedure stabilite nel presente regolamento.

Per i fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della L 765/67, nel caso di dimostrata assenza degli atti sopra indicati, si possono assumere come probanti la legittimità del lotto di pertinenza le planimetrie degli immobili allegate alle denunce per l'iscrizione nel nuovo catasto edilizio urbano, presentate in data precedente a tale entrata in vigore.

Le domande di concessione e di autorizzazione relative a tali lotti devono essere sempre accompagnate da elaborati grafici esaurienti e dai documenti sopra prescritti per la dimostrazione della legittimità dei lotti di pertinenza.

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile soltanto se confinante con una strada pubblica.

Per le aree, di superficie non superiore a 2000 metri quadrati e ormai urbanizzate, intercluse fra lotti edificati, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi od a infrastrutture, aree non inserite e non inseribili in un comparto di intervento, è consentita la concessione diretta per l'edificazione con indice di fabbricabilità territoriale e concessione delle dotazioni di legge per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Col parere della Commissione Edilizia, tali spazi ceduti possono essere destinati tutti a parcheggi.

Le aree di parcheggio possono essere ubicate anche all'esterno del lotto intercluso; qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto intercluso di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per i lotti interclusi come sopra definiti, la concessione sarà rilasciata soltanto dopo il pagamento dei contributi, di cui agli articoli 3 e 5 della L 10/77, appositamente determinati dall'Amministrazione anche tenendo conto della mancata cessione delle sedi stradali.

Il corrispettivo monetario di cui sopra è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P. deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno.

In ogni caso, non possono essere considerati lotti interclusi ai fini dell'edificazione con concessione diretta come sopra indicato, le aree, di qualsiasi estensione, comprese entro comparti d'intervento, per i quali non si sia ottenuto l'assenso a lottizzare di tutti i proprietari, e tuttavia lottizzati con le procedure di cui all'articolo 3, comma 3, della LR 20/91.

In tali lotti, l'edificazione resta subordinata alla stipulazione di una convenzione separata per disciplinare gli oneri di urbanizzazione, in conformità con la convenzione tipo con la quale è regolamentata l'attuazione della lottizzazione complessiva.

Articolo 61

Scale

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto a scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.

Articolo 62

Parcheggi

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono esser autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dalle norme vigenti.

Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve essere sistemato e coltivato a giardino e deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva assunto per il calcolo del volume. Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento curato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dell'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

In particolari situazioni, e soltanto se richiamate e regolate nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il corrispettivo monetario è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno.

Articolo 63

Risparmio energetico: camini e canne fumarie

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.

E' vietato applicare tubazioni per acqua e gas sulle facciate verso strada. E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna od anche incassate senza prevederne una adeguata coibentazione ovvero

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno 3 cm nella quale possa circolare l'aria. L'altezza delle canne fumarie deve essere tale da garantire un'efficace evacuazione dei fumi nel pieno rispetto della vigente normativa in merito al risparmio energetico ed all'inquinamento dell'aria.

Articolo 65

Distribuzione ed uso del gas combustibile.

In ogni alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola.

Articolo 66

Coerenza e compiutezza architettonica degli edifici. Manutenzioni

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno essere coerenti per linee di gronda, per finiture e, in generale, per soluzione architettonica con gli edifici adiacenti.

Nelle zone A,B,F,G,H e nei lotti interclusi nella zona C, la Commissione Edilizia può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la funzionalità, il decoro e l'ordine dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle strutture stesse. Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il sindaco, sentita la Commissione Edilizia comunale, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge.

Articolo 67

Larghezza minima dei fronti

La larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a 10 metri, né sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore. Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore a 10 metri, al fine di completare il fronte stradale, sia nelle zone territoriali omogenee per le quali gli strumenti urbanistici consentano la sopraelevazione e sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, i due edifici confinanti con quello da costruirsi. In tal caso il nuovo fabbricato deve raggiungere, ma non superare, l'altezza del più alto dei due fabbricati confinanti e uniformarsi alle sue linee architettoniche, sempre però nel rispetto dello strumento urbanistico vigente.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano né nelle zone A né nelle porzioni di zona B nelle quali permangono tracciati stradali originari.

Articolo 68

Materiali, intonaci e coloriture

Tutti i muri dei fabbricati ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati a faccia vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono venire intonacati entro il termine di un

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.
anno dalla loro costruzione. Il sindaco può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari devono far corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento.

Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il sindaco può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, ad esempio, portali e finestre con archivolt, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, etc. Negli interventi di demolizione parziale o totale, il Sindaco può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona A e per quelli, anche in altre zone omogenee, su edifici di pregio ambientale o tradizionale, è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori tenui, da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia, o con la gamma cromatica delle terre. E' consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione Edilizia.

Articolo 69¹⁰

Recinzioni e infissi

Fatte salve le diverse disposizioni degli strumenti urbanistici, le recinzioni fronte strada devono essere realizzate, con uno zoccolo inferiore di muratura piena avente altezza massima di mt.1.50 e con una parte superiore formata da elementi costruttivi discontinui tali da non impedire la visuale, elevata fino ad una altezza massima di mt.2.50 dalla sistemazione definitiva del terreno.

Nella zona "A" tutte le recinzioni devono avere altezza minima di mt. 3.00 e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti (Art.16 N.T.A centro storico) e dovranno essere realizzate con murature intonacate e tinteggiate con i colori tenui della gamma cromatica delle terre.

Nella zona "A" non sono consentite le recinzioni a giorno.

Nelle zone fuori dai centri abitati, comprese quelle previste come edificabili, le recinzioni devono essere realizzate alla distanza dal confine stradale prevista dal Codice della strada.

Per le recinzioni realizzate con siepi vive si applicano le norme previste dal comma,1 lettera b e comma 4 dell'art. 16 del Codice della strada.

In tutte le zone omogenee ad eccezione della zona "A" (art.16. Frazionamenti – N.T.A. Centro storico), è consentito delimitare aree interne dei lotti, le quali siano pertinenti ad unità immobiliari diverse, con la tipologia delle recinzioni sopra descritte dal I comma del presente articolo 69.

L'edificazione di tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo trasformazione urbanistica ed edilizia del lotto.

Sono consentite solo tra i confini interni dei lotti, salvo quanto previsto nei piani di lottizzazione, recinzioni di muro pieno aventi un'altezza massima di mt.3.00, misurata dalla quota più alta dei terreni ad essa contigui purché vi sia l'accordo tra confinanti nei termini e modalità previste dal Codice Civile.

In tutte le zone omogenee, comprese le zone E (agricole) le aree non edificate (al fine di mantenerle nelle condizioni di decoro e igiene) possono essere delimitate e recintate con paletti e rete metallica, sostenute da uno zoccolo in muratura piena, avente un'altezza non superiore a metri 0,40.

Nelle zone artigianali e industriali, sono consentite, anche su strada, recinzioni piene con altezza non superiore a metri 2,20, purché venga dimostrata la loro compatibilità con l'ambiente e la loro necessità.

Tutti i tipi di recinzione sopra descritti devono avere un aspetto decoroso e intonato all'ambiente e non devono impedire (Fuori dai centri abitati) la visibilità per la circolazione.

¹⁰ Così sostituito con D.C.C. n. 57/2017.

Articolo 70

Serramenti

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o di bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. E' vietato usare per abitazione locali costruiti ad uso negozio, magazzino o altro, per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

Le porte di ingresso di locali destinati ad abitazione, posti al piano terreno, non possono aprirsi direttamente sulla strada, o su spazi pubblici, neanche per dare aria e luce ai locali medesimi. Le finestre dei piani terreni non possono essere munite di serramenti che si aprono all'esterno verso la strada, se non si trovano ad un'altezza di almeno 2,50 metri sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno 4,00 metri sulla sede veicolare.

Sono vietati i sistemi di chiusura di porte e di finestre con ante asportabili.

Articolo 71

Balconi

Nei centri abitati i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti e sia chiusi, aggettanti su spazi pubblici o su strade locali, non possono avere una sporgenza maggiore di metri 1,20 dalla linea di proprietà ed una altezza inferiore a 4,00 metri, misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelli che ne sono provvisti. In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare un decimo della larghezza della strada, fermo lo sporto massimo già stabilito.

Non è consentita la costruzione di balconi chiusi nella zona A. Non è consentita la realizzazione di balconi pensili né in corrispondenza dell'ultimo solaio, negli edifici, o parti di questi, con copertura piana, né in corrispondenza della linea di gronda degli edifici, o parte di questi, con copertura a falde.

Articolo 72

Chioschi. Edicole. Pensiline.

L'ubicazione di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, od altre installazioni anche a carattere provvisorio nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m.

Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni stabiliti dal nuovo codice della strada.

Limitatamente alle occupazioni già esistenti alla data di entrata in vigore del codice, nelle zone di rilevanza storico-ambientale ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, il sindaco può autorizzare l'occupazione dei marciapiedi, a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria.

Inoltre, per la realizzazione di pensiline, tettoie, pensili o appoggiate occupanti spazi ed aree pubbliche si devono rispettare le seguenti norme:

- 1 Non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 3,00 metri, misurata dal punto più basso di intradosso, rispetto al piano del marciapiede pubblico.
- 2 Non possono sporgere più di tre metri dalla linea di proprietà, e devono distare in proiezione almeno due metri dal ciglio del marciapiede sottostante, senza che vi sia alcuna sporgenza.
- 3 Dovranno essere munite di condotti laterali per lo scarico delle acque pluviali in tubi di discesa incassati nelle pareti, o comunque tali da non determinare molestia o pericolo al transito pedonale.
- 4 La copertura deve essere di materiale non fragile e impermeabile.
- 5 Dovranno essere disposte in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri di pubblico interesse.

Articolo 73

Limiti di sporgenza in genere.

Gli elementi costruttivi degli edifici e gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area pubblica se non sopra l'altezza di tre metri dal suolo, misurata dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza. La sporgenza stessa non può superare la linea di proprietà più di 35 centimetri.

Gli elementi costruttivi di maggiore sporgenza sono consentiti ad altezze superiori ai 4.00 metri, ma non possono eccedere il limite di 60 centimetri. Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri o altre parti sporgenti, non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.

E' consentito che vetrine, bacheche e simili, che importino occupazione di suolo pubblico, sporgano dal vivo del muro non più di 20 centimetri.

Articolo 74

Opere private da esposizione.

Per la esposizione al pubblico di vetrine, bacheche o simili, insegne o iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali, deve ottenersi l'autorizzazione del sindaco, richiesta secondo le prescrizioni del presente regolamento.

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre 10 centimetri dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.

Le facciate degli edifici destinati a negozio, anche in parte, devono essere progettate e realizzate in modo che le scritte e le insegne occupino posizioni prestabilite, coerenti con l'architettura dell'edificio.

Articolo 75

Segnalazioni ed indicazioni.

Targhe per denominazioni stradali

Il comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione ed appone sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con tale denominazione. Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale è collocata.

In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al Comune. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere.

Targhe per numeri civici.

Il Comune assegna ad ogni fabbricato uno o più numeri civici, a seconda che sia dotato di uno o più accessi alla pubblica strada, ed appone a proprie spese sui fronti dei fabbricati, o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, l'indicazione del numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicazione ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo sul posto nel quale è collocato.

In caso di demolizione di un edificio, o di soppressione di aperture di accesso, il proprietario ha l'obbligo di notificare al Comune i numeri civici aboliti e di restituire i relativi indicatori. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario le targhe asportate o deteriorate per effetto delle opere.

I proprietari hanno pure l'obbligo di chiedere al Comune i numeri civici da applicarsi alle porte di accesso dei fabbricati di nuova costruzione sopra aree fronteggianti spazi pubblici o a quelle che venissero aperte dopo la numerazione generale degli edifici.

Segnaletica ed impianti pubblici.

Il Comune può applicare per ragioni di pubblico servizio, sentita la Commissione Edilizia e previo avviso ai proprietari interessati, sui fronti delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici, cartelli indicatori ed apparecchi relativi ai servizi stradali di traffico e agli impianti pubblici, quando non sia possibile provvedere altrimenti. I lavori saranno effettuati a cura e spese del Comune o degli enti di gestione.

I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte di un fabbricato in cui sia stato apposto uno degli indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Comune, che provvederà alla rimozione e allo spostamento a proprie spese.

Quadri per pubbliche affissioni.

Il Comune può, secondo le norme degli articoli precedenti, applicare sui fronti degli edifici, prospicienti strade, piazze, o spazi pubblici, i quadri per le affissioni pubbliche, con provvedimento del sindaco, sentita la Commissione Edilizia. Con tale provvedimento, vengono stabiliti i luoghi d'applicazione dei quadri, tenendo conto dei divieti per speciali edifici, e conciliando le esigenze di tale servizio pubblico con il decoro e l'architettura dei fabbricati.

L'apposizione dei quadri è fatta a spese e cura del Comune. Per i proprietari valgono le stesse norme di cui agli articoli precedenti, in caso di lavori negli edifici interessati dai quadri.

Articolo 76

Criteri progettuali e opere di urbanizzazione

Gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, ect.), le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio, ed in particolare alla disciplina del presente titolo terzo, così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

- 1 Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
- 2 Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e di aree urbanizzate, o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche, come strade, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.
- 3 La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc.). In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista, sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici. È inoltre prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
- 4 La precisa individuazione e la corretta distribuzione all'interno del comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.
- 5 La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge. Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale. In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al successivo comma 7, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire nelle forme previste dal presente Regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.
- 6 Attuazione dell'intervento articolato in fasi, da specificare anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso. A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto d'intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali, compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi, allo scopo di predisporre la costruzione,

frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.

7 Il programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante la convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presentino un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà. Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscano alla convenzione in tempi differiti:

a) la quantità delle spazi per servizi da cedere al comune, non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade e per parcheggi pubblici e il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;

b) l'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, dal rapporto £/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria. Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato del 26.50% e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, e deve essere oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione, o la concessione, e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

Le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettate e realizzate, da parte di privati o di enti pubblici, oltre che in conformità al presente regolamento, curando che, nell'esercizio delle stesse e nelle attività di manutenzione, non si determinino pericoli o impedimenti alla circolazione di veicoli e di persone.

Articolo 77 **Viabilità locale**

In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona B, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, del presente R.E.C..

Nelle zone definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili è consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere. È vietato prevedere l'accesso diretto ai lotti da strade extraurbane, e strade di scorrimento. I nuovi innesti di strade pubbliche o soggette ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada, gli accessi e le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo codice della strada devono essere resi conformi alle prescrizioni di questo e del suo regolamento di attuazione.

Articolo 78 **Spazi di sosta e di parcheggio**

Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria, col consenso della Commissione Edilizia, qualora al

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.
fabbisogno di parcheggi pubblici per autoveicoli siano riservate aree apposite interne rispetto alle strade o strade locali di parcheggio.

Articolo 79 **Spazi di verde attrezzato**

Gli spazi di verde attrezzato sono costituiti da nuclei elementari di verde; le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni; le aree per il gioco dei bambini di età superiore a 6 anni, ragazzi ed adulti.

I nuclei elementari di verde, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione minima di 3 mq ad abitante, devono essere disposti in adiacenza alle abitazioni (raggio di influenza 100, numero minimo di abitanti serviti 100 e massimo 300) e comunque sempre in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi di cui sono al servizio.

Le aree per il gioco dei bambini di età compresa fra i 3 e i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0.40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri ed un numero minimo di abitanti serviti pari a 1100 e massimo pari a 7500.

Le aree per il gioco dei bambini di età superiore, dei ragazzi e degli adulti, devono essere disposti a conveniente distanza dalle residenze.

TITOLO X°
NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 80
Tolleranze

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Articolo 81
Prescrizione di abusi edilizi minori

Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.

Articolo 82
SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione, urbanistica ed edilizia.

Il Consiglio Comunale stabilirà con atto deliberativo l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

Articolo 83
Entrata in vigore

Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene.

Articolo 84
Norme transitorie

In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla C.E. entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.

Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

INDICE

TITOLO I° OGGETTO E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ARTICOLO 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ARTICOLO 2 VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ARTICOLO 3 DEROGHE	3
TITOLO II° DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	4
ARTICOLO 4 INTERVENTI	4
ARTICOLO 5 MANUTENZIONE ORDINARIA.....	4
ARTICOLO 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	4
ARTICOLO 7 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	5
ARTICOLO 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	5
ARTICOLO 9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	6
ARTICOLO 10 CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	6
ARTICOLO 11 NUOVA COSTRUZIONE	7
ARTICOLO 12 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO.....	8
ARTICOLO 13 SCAVI E RINTERRI.....	8
ARTICOLO 14 DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE.....	8
ARTICOLO 15 INTERVENTI RELATIVI AL VERDE, AI PARCHI, AI GIARDINI.....	8
ARTICOLO 16 INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI.....	8
ARTICOLO 17 INTERVENTI RELATIVI ALL' ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI	9
ARTICOLO 18 INTERVENTI URGENTI	9
ARTICOLO 19 OPERE COMUNALI	9
ARTICOLO 20 VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....	10
ARTICOLO 21 PIANI ATTUATIVI E LOTTIZZAZIONI E FRAZIONAMENTI A SCOPO EDIFICATORIO	10
ARTICOLO 22 VARIANTI AGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. .	10
ARTICOLO 23 INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE	11
TITOLO III° CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	12
ARTICOLO 24 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	12
ARTICOLO 25 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON CORRESPONSIONE DI CONTRIBUTO	12
ARTICOLO 26 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE GRATUITA.....	12
ARTICOLO 27 EFFETTI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE.....	12
ARTICOLO 28 DURATA DELLA CONCESSIONE.....	12
ARTICOLO 29 OPERE ED USI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE.....	13
ARTICOLO 30 OPERE ESENTI DA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE.....	13
TITOLO IV° COSTITUZIONE, COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLE COMMISSIONI CONSULTIVE COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	14
ARTICOLO 31 COMPITI DELLA COMMISSIONE CONSULTIVA EDILIZIA	14
ARTICOLO 32 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE CONSULTIVA EDILIZIA	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
ARTICOLO 33 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE CONSULTIVA EDILIZIA	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
ARTICOLO 34 COMMISSIONE CONSULTIVA EDILIZIA RISTRETTA	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
TITOLO V° NORME DI PROCEDURA.....	17
ARTICOLO 35 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	17
ARTICOLO 36 CERTIFICATO D'USO.....	17
ARTICOLO 37 OPERE ED USI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ	17
ARTICOLO 38 RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO.....	18
ART. 39 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE.....	18
ARTICOLO 40 DOMANDA DI CONCESSIONE.....	20
ARTICOLO 41 ATTO DI CONCESSIONE	23
ARTICOLO 42 RITIRO DELLA CONCESSIONE	24
ART. 43 DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE	24
ART. 44 VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE	24

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA - PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.P.

ART. 45 RESPONSABILITÀ.....	24
ART 46 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	24
ART. 47 OPERE ED USI ESENTI DA CONCESSIONE O DA AUTORIZZAZIONE.....	26
ARTICOLO 48 NOMINA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI.....	26
ARTICOLO 49 PUBBLICITA'.....	26
TITOLO VI° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	27
ART. 50 INIZIO DEI LAVORI.....	27
ART. 51 VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	27
ART. 52 ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	27
ART. 53 DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.....	28
ARTICOLO 54 RIFERIMENTI FISSI PLANOALTIMETRICI.....	28
TITOLO VII° DISPOSIZIONI GENERALI.....	29
ARTICOLO 55 CAUTELE DA OSSERVARE A GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.....	29
TITOLO VIII° TERMINI CONVENZIONALI E RICORRENTI.....	31
ARTICOLO 56 DEFINIZIONI.....	31
TITOLO IX° DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE.....	40
ARTICOLO 57 CRITERI PROGETTUALI.....	40
ARTICOLO 58 NORME GENERALI.....	41
ARTICOLO 59 EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI.....	43
ARTICOLO 60 RELAZIONI TRA EDIFICATO ED ASSETTO FONDARIO.....	43
ARTICOLO 61 SCALE.....	44
ARTICOLO 62 PARCHEGGI.....	44
ARTICOLO 63 RISPARMIO ENERGETICO: CAMINI E CANNE FUMARIE.....	44
ARTICOLO 65 DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE.....	45
ARTICOLO 66 COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI.....	45
ARTICOLO 67 LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI.....	45
ARTICOLO 68 MATERIALI, INTONACI E COLORITURE.....	45
ARTICOLO 69 RECINZIONI E INFISSI.....	46
ARTICOLO 70 SERRAMENTI.....	47
ARTICOLO 71 BALCONI.....	47
ARTICOLO 72 CHIOSCHI. EDICOLE. PENSILINE.....	47
ARTICOLO 73 LIMITI DI SPORGENZA IN GENERE.....	48
ARTICOLO 75 SEGNALAZIONI ED INDICAZIONI.....	48
ARTICOLO 76 CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	49
ARTICOLO 77 VIABILITÀ LOCALE.....	50
ARTICOLO 78 SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO.....	50
ARTICOLO 79 SPAZI DI VERDE ATTREZZATO.....	51
TITOLO X° NORME TRANSITORIE E FINALI.....	52
ARTICOLO 80 TOLLERANZE.....	52
ARTICOLO 81 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI.....	52
ARTICOLO 82 SANZIONI.....	52
ARTICOLO 83 ENTRATA IN VIGORE.....	52
ARTICOLO 84 NORME TRANSITORIE.....	52