

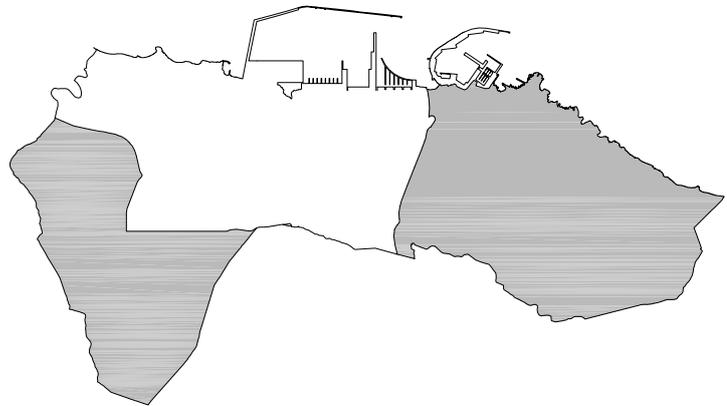


COMUNE DI PORTO TORRES

PROVINCIA DI SASSARI



Piano Urbanistico Comunale



Progetto di organizzazione dello spazio

Pianificazione Urbanistica di progetto

Regolamento Edilizio

tavola

R. E.

scala

data

15.11.2014

Progettista

Prof. Ing. Arch. Giovanni Maciocco

Collaboratori

Arch. Giovanna Casula

Ing. Alberto Luciano

Dirigente

Ing. Claudio Vinci

IL SINDACO

Dott. Beniamino Scarpa

Assetto Ambientale

- Dipartimento di Scienze Botaniche, Ecologiche e Geologiche dell'Università degli Studi di Sassari

Assetto Storico - Culturale

- Soprintendenza per i Beni Archeologici per le province di Sassari e Nuoro
Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropografico di Sassari e Nuoro

Sommario

CAPITOLO 1. NATURA CONTENUTI E OBIETTIVI	6
Articolo 1. Natura del Regolamento Edilizio	6
Articolo 2. Oggetto del Regolamento Edilizio	6
Articolo 3. Contenuti generali del Regolamento Edilizio	6
Articolo 4. Obiettivi del Regolamento Edilizio	7
CAPITOLO 2. UFFICIO TECNICO E SPORTELLO UNICO.....	8
Articolo 5. Competenze dell'Ufficio tecnico comunale in materia edilizia	8
Articolo 6. Sportello Telematico Unificato STU.....	8
Articolo 7. Documentazione su supporto informatico.....	9
Articolo 8. Sportello unico per l'edilizia SUE.....	9
Articolo 9. Sportello Unico per le Attività Produttive.....	11
CAPITOLO 3. PROVVEDIMENTI ABILITATIVI. NORME PROCEDURALI	12
Articolo 10. Provvedimenti abilitativi. Soggetti legittimati	12
Articolo 11. Provvedimenti abilitativi. Presupposti per il rilascio e/o presa d'atto	14
Articolo 12. Provvedimenti abilitativi. Presentazione delle istanze di rilascio e/o di presa d'atto.....	14
Articolo 13. Provvedimenti abilitativi. Contenuti delle istanze di rilascio e/o di presa d'atto.....	14
Articolo 14. Provvedimenti abilitativi. Allegati alle istanze di rilascio e/o di presa d'atto	15
Articolo 15. Provvedimenti abilitativi. Modalità di rappresentazione grafica dei progetti	15
Articolo 16. Provvedimenti abilitativi. Integrazioni documentali.....	18
Articolo 17. Provvedimenti abilitativi. Rappresentazione del contesto ambientale	18
Articolo 18. Provvedimenti abilitativi. Atto conclusivo	18
Articolo 19. Provvedimenti abilitativi. Termini temporali.....	19
Articolo 20. Provvedimenti abilitativi. Comunicazione di inizio lavori	19
Articolo 21. Provvedimenti abilitativi. Comunicazione di fine lavori.....	20
Articolo 22. Provvedimenti abilitativi. Validità temporale, sospensione e decadenza....	21
Articolo 23. Provvedimenti abilitativi. Interruzione lavori.....	21
Articolo 24. Provvedimenti abilitativi. Voltura.....	22
Articolo 25. Provvedimenti abilitativi. Varianti essenziali	22
Articolo 26. Provvedimenti abilitativi. Sostituzione del progettista, del direttore dei lavori e/o dell'impresa assuntrice delle opere	23
Articolo 27. Provvedimenti abilitativi. Punti fissi.....	24

CAPITOLO 4. DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA	24
Articolo 28. Autorizzazione edilizia	24
Articolo 29. Autorizzazione paesaggistica	25
Articolo 30. Accertamento di compatibilità paesaggistica	26
Articolo 31. Certificato di destinazione urbanistica	26
Articolo 32. Comunicazione di attività edilizia libera (CIA)	27
Articolo 33. Permesso di costruire. Disciplina generale	28
Articolo 34. Permesso di costruire. Contributo di costruzione	28
Articolo 35. Permesso di costruire. Presupposti per il rilascio	29
Articolo 36. Permesso di costruire. Efficacia temporale e decadenza	29
Articolo 37. Permesso di costruire. Soggetti aventi titolo e modalità della richiesta	30
Articolo 38. Permesso di costruire. Documenti per la richiesta.....	31
Articolo 39. Denuncia di inizio attività DIA.....	31
Articolo 40. Denuncia di inizio attività. Soggetti aventi titolo	32
Articolo 41. Denuncia di inizio attività. Efficacia temporale	33
Articolo 42. Denuncia di opere strutturali e in calcestruzzo armato	34
Articolo 43. Certificato di agibilità per immobili a destinazione residenziale.....	35
Articolo 44. Dichiarazione di agibilità per attività economiche.....	36
Articolo 45. Segnalazione di presunto abuso edilizio.....	37
Articolo 46. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	37
Articolo 47. Sanzioni	37
CAPITOLO 5. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI	37
Articolo 48. Parametri urbanistici. Definizioni	37
Articolo 49. Destinazioni d'uso. Definizioni	42
Articolo 50. Categorie d'intervento. Definizioni generali.....	46
Articolo 51. Categorie d'intervento edilizie e urbanistiche. Definizioni	46
Articolo 52. Categorie di intervento paesaggistico-ambientale. Definizioni	48
Articolo 53. Categorie di opere da sottoporre alla procedura di VIA regionale.....	51
Articolo 54. Modalità di intervento. Definizioni	54
Articolo 55. Standard Urbanistici. Definizioni.....	56
CAPITOLO 6. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	57
Articolo 56. Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Definizione	57
Articolo 57. Piani di dettaglio di iniziativa privata. Formazione	59
Articolo 58. Piani di dettaglio di iniziativa privata. Domanda di autorizzazione	60
Articolo 59. Elaborati di progetto degli Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale	61

CAPITOLO 7. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI. TITOLI ABILITATIVI	61
Articolo 60. Categorie di intervento edilizio e regime autorizzato rio.....	61
Articolo 61. Categorie di intervento paesaggistico-ambientale e regime autorizzatorio	66
CAPITOLO 8. PROGETTAZIONE EDILIZIA E COMFORT AMBIENTALE.....	68
Articolo 62 Progettazione edilizia. Prescrizioni generali	68
Articolo 63. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani interrati	69
Articolo 64. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani seminterrati	70
Articolo 65. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani terreni.....	70
Articolo 66. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani sottotetto	71
Articolo 67. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani pilotis.....	71
Articolo 68. Progettazione edilizia. Prescrizioni per porticati e verande	72
Articolo 69. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le aree non edificate	72
Articolo 70. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le barriere architettoniche	73
Articolo 71. Progettazione edilizia. Prescrizioni per l'illuminazione e ventilazione di edifici esistenti	74
Articolo 72. Progettazione edilizia. Prescrizioni per il computo delle distanze	74
Articolo 73. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le abitazioni	74
Articolo 74. Progettazione edilizia. Scale	77
Articolo 75. Progettazione edilizia. Parcheggi	78
Articolo 76. Progettazione edilizia. Sicurezza statica.....	80
CAPITOLO 9. LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE	80
Articolo 77. Luoghi di lavoro. Classificazione.....	80
Articolo 78. Luoghi di lavoro. Norme generali per la aerazione.....	81
Articolo 79. Luoghi di lavoro. Norme generali per la illuminazione.....	81
Articolo 80. Luoghi di lavoro. Parametri edilizi per illuminazione e aerazione.....	82
Articolo 81. Luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche. Requisiti	83
CAPITOLO 10. TUTELA DEL PUBBLICO DECORO	84
Articolo 82. Opere esteriori ai fabbricati	84
Articolo 83. Interventi di manutenzione degli edifici esistenti	84
Articolo 84. Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.....	85
Articolo 85. Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente	85
Articolo 86. Impianti e Canalizzazioni.....	86
Articolo 87. Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico.....	86
Articolo 88. Infissi.....	87
Articolo 89. Immissione su spazi pubblici	87
Articolo 90. Concessione di spazi pubblici	88

Articolo 91. Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali.	88
Articolo 92. Forme ammesse per pubbliche affissioni	89
Articolo 94. Chioschi, Edicole e strutture affini.....	90
Articolo 95. Deroghe per manifestazioni temporanee.....	90
CAPITOLO 11. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	91
Articolo 96. Sostenibilità della gestione delle acque meteoriche. Obiettivi e indirizzi ..	91
Articolo 97. Sostenibilità della gestione delle acque meteoriche. Recupero delle acque meteoriche per usi non potabili	91
Articolo 98. Sostenibilità della gestione delle acque reflue	92
Articolo 99. Sostenibilità della gestione dei rifiuti solidi.....	93
CAPITOLO 12. SOSTENIBILITÀ ENERGETICA DEGLI INTERVENTI	93
Articolo 100. Sostenibilità energetica degli interventi. Principi	93
Articolo 101. Sostenibilità energetica degli interventi. Linee guida per la progettazione per gli edifici pubblici.....	94
Articolo 102. Sostenibilità energetica degli interventi. Linee guida per la progettazione nelle aree di nuovo impianto.....	94
Articolo 103. Sostenibilità energetica degli interventi.....	95
Prescrizioni in materia di fonti rinnovabili e risparmio energetico.....	95
Articolo 104. Sostenibilità energetica degli interventi. Linee guida per gli interventi sul tessuto urbano ed edilizio	96
Articolo 105. Sostenibilità energetica degli interventi. Incentivi edilizio-urbanistici per gli interventi finalizzati al comfort ambientale e risparmio energetico	96
Articolo 106. Sostenibilità energetica degli interventi. Certificazione energetica degli edifici	98
Articolo 107. Sostenibilità ambientale degli interventi. Emissioni in atmosfera	99
Articolo 108. Sostenibilità ambientale degli interventi. Tutela dall'inquinamento acustico	99
CAPITOLO 13. NORME FINALI	100
Articolo 109. Norme transitorie e finali.....	101

CAPITOLO 1. NATURA CONTENUTI E OBIETTIVI

Articolo 1. Natura del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi dell'articolo 4 del DPR 6.6.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, è un atto normativo le cui disposizioni, nell'obiettivo di pubblico interesse e di tutela dei valori architettonici e ambientali, regolano l'ordinato sviluppo edilizio e disciplinano le modalità costruttive degli immobili e delle relative pertinenze, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e l'igiene cittadina, lo sviluppo sostenibile dell'attività edilizia.

Articolo 2. Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Le norme del presente Regolamento indicano le modalità, i contenuti, la disciplina e le linee di indirizzo cui attenersi per la definizione, progettazione ed esecuzione degli interventi, nell'ambito del territorio comunale, secondo le leggi vigenti e in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale PUC

2. Il presente Regolamento disciplina pertanto, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi e ogni attività o intervento di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, connessi con l'attività edilizia, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia ed in attuazione e connessione con gli strumenti di pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Articolo 3. Contenuti generali del Regolamento Edilizio

1. Nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, il presente Regolamento contiene le seguenti disposizioni e linee guida.

a. Disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, norme obbligatorie ed operanti che possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. Anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune le norme di livello nazionale e regionale richiamate nel presente Regolamento si intendono automaticamente modificate nel caso in cui vengano modificate o sostituite da conformi disposizioni di livello nazionale e regionale.

b. Disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali; dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali la cui modifica od integrazione a livello nazionale o regionale non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento, fino al momento in cui, il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

c. Disposizioni di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale alla sua organizzazione, gestione e sviluppo; dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

d. Linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, in specifici ambiti territoriali; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

Articolo 4. Obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento edilizio definisce:

a. I parametri edilizi e urbanistici;

b. le destinazioni d'uso;

c. le categorie di intervento

d. le modalità di intervento

e. gli standard urbanistici

f. gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

g. Il procedimento di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il rilascio del certificato di destinazione d'uso, del permesso di costruire e delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;

h. le competenze del Comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della commissione edilizia e gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo;

i. le competenze dello Ufficio tecnico comunale (DL 5.10.1993 n. 398 e successive modifiche e integrazioni)

l. la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza dell'istruttoria relativa alle singole proposte di intervento edilizio ed urbanistico;

m. gli standard prestazionali e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano ed ambientale;

n. le prestazioni energetiche ed in termini di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.

CAPITOLO 2. UFFICIO TECNICO E SPORTELLO UNICO

Articolo 5. Competenze dell'Ufficio tecnico comunale in materia edilizia

1. L'Ufficio tecnico comunale svolge funzioni di indirizzo, controllo e verifica delle attività edilizie con particolare riferimento alla qualità e fedele esecuzione delle opere di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici, della tutela del paesaggio del territorio e della gestione dei problemi per la casa.
2. L'attività dell'Ufficio tecnico comunale in materia edilizia, con particolare riferimento all'autorizzazione degli interventi edilizi, è finalizzata a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Articolo 6. Sportello Telematico Unificato STU

1. Lo Sportello Telematico Unificato è uno strumento pensato per semplificare le relazioni tra le imprese, i professionisti, i cittadini e la Pubblica Amministrazione, attraverso la presentazione totalmente telematica delle istanze e la consultazione online della cartografia.
2. Possono accedere allo sportello:
 - a. tutte le imprese che producono beni o servizi
 - b. i professionisti che operano sul territorio
 - c. i cittadini che a diverso titolo devono presentare istanze all'amministrazione.
3. Gli utenti hanno come unico interlocutore lo Sportello Telematico Unificato del Comune di Porto Torres: un solo punto di accesso per inoltrare le istanze dell'edilizia compilando appositi moduli telematici, consultare la cartografia per avere una maggior comprensione del territorio e migliorarne la gestione, produrre certificati di destinazione urbanistica a scopo informativo. I professionisti possono inoltre consultare la banca dati catastale e accedere a servizi cartografici avanzati che permettono di sovrapporre le varie mappe presenti nel portale per effettuare tutte le analisi e i rilievi del caso.

4. La piattaforma garantisce i diritti dei cittadini e delle imprese di cui al DLGS 7.3.2005, n. 82, "Codice dell'Amministrazione Digitale".

Articolo 7. Documentazione su supporto informatico

1. Il Comune provvede a sviluppare l'informatizzazione degli uffici per la ricezione, gestione e archiviazione delle pratiche edilizie mediante lo Sportello Telematico Unificato STU. In relazione a tale processo, gli elaborati progettuali sono ricevibili solo su supporto informatico.

2. Eventuali e successivi sviluppi d'interoperabilità dei sistemi informativi, anche fra banche dati di amministrazioni e/o enti diversi, potrebbe comportare la richiesta di ulteriore documentazione su supporto informatico, attualmente non prevista. La documentazione e le modalità informative inerenti le funzionalità dello sportello, per la trasmissione dei documenti, sono stabilite e visionabili direttamente dal portale del Comune di Porto Torres e, con separato provvedimento dirigenziale, potranno assumersi modelli organizzativi e gestionali finalizzati al miglior funzionamento dello Sportello Telematico Unificato dell'ente.

Articolo 8. Sportello unico per l'edilizia SUE

1. In attuazione di quanto disposto dall'articolo 5 del DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni, il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa di semplificazione dei procedimenti amministrativi, ha istituito, per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia SUE i cui compiti sono disciplinati dal già citato articolo 5. I procedimenti edilizi sono presentati e gestiti attraverso lo Sportello Telematico Unificato dell'ente STU. L'organizzazione e il funzionamento sono regolati con separato provvedimento della Giunta Comunale.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia SUE del Comune di Porto Torres è lo Sportello Telematico Unificato che è dedicato all'edilizia e consente di presentare dichiarazioni e istanze (Autorizzazione edilizia, Autorizzazione paesaggistica, Cambio dei soggetti coinvolti nel procedimento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica, Certificazione energetica, Comunicazione di cambio di intestazione del titolo abilitativo edilizio, Comunicazione di fine lavori, Comunicazione di inizio attività edilizia libera (CIA), Comunicazione di inizio lavori, Permesso di costruire, Denuncia di inizio attività edilizia (DIA), Denuncia di opere strutturali e in cemento armato, Istanza per il cambio di intestazione del titolo abilitativo edilizio, Richiesta certificato di agibilità).

3. Tale ufficio provvede in particolare:

a. a ricevere le denunce di inizio attività e le domande per il rilascio del permesso di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla

Soprintendenza competente ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 21, 22, 23 e 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;

b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a) anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi ha interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

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

e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico sull'edilizia.

4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a. il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del Testo Unico in materia edilizia;

b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

5. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 7.8.1990, n.241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a. le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del Testo Unico per l'edilizia;

b. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della L. 24.12.1976, n. 898;

c. l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del DLGS 8.11.1990, n. 374;

d. l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del Codice della navigazione;

e. gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 22, 23 e 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio,

fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio;

f. il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

g. gli assensi in materia di servitù viarie, portuali e aeroportuali;

h. il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della L. 6.12.1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Articolo 9. Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Il SUAP, Sportello Unico per le Attività Produttive, è lo sportello dove gli imprenditori possono avviare o sviluppare un'impresa e ricevere tutti i chiarimenti sui requisiti, la modulistica e gli adempimenti necessari.

2. Il SUAP semplifica e garantisce la conclusione delle pratiche in tempi rapidi e certi, e soprattutto, l'imprenditore ha il vantaggio di rivolgersi ad un unico ufficio.

3. Mediante lo Sportello Unico vengono attivati tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al DLGS 26.3. 2010, n. 59.

4. Lo Sportello unico per le attività produttive è responsabile di tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

5. Lo Sportello unico per le attività produttive è finalizzato a:

a. curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'interventi riguardanti le attività produttive oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività;

b. assicurare, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali.

6. Per la istituzione e la gestione dello sportello unico i comuni possono stipulare le convenzioni di cui all'articolo 24 del DLGS 31.3.1998, n. 112. La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti, in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.

7. Il procedimento unico inizia con la presentazione al SUAP competente per territorio di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena di irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile.

8. La dichiarazione di conformità concerne, in particolare, gli aspetti edilizi e urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti.

9. Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAP rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20, costituisce, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, sia titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato che titolo edilizio. La dichiarazione autocertificativa, corredata degli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

a. dal progettista dell'impianto o dell'intervento dichiarato, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;

b. da un ente tecnico certificato, o da un professionista con almeno 10 anni di iscrizione al proprio albo o ordine professionale, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

10. Entro il termine di sette giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAP può richiedere l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori.

11. Qualora occorranza chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il SUAP, d'ufficio, ovvero su richiesta dell'interessato, convoca, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della L 241/1990, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo.

12. Per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento a quanto specificatamente previsto rispetto all'attività dello Sportello Unico per le Attività Produttive dalla normativa nazionale e regionale di riferimento (LR 3/2008, articolo 1, commi 16-32).

CAPITOLO 3. PROVVEDIMENTI ABILITATIVI. NORME PROCEDURALI

Articolo 10. Provvedimenti abilitativi. Soggetti legittimati

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio e/o la presa d'atto dei provvedimenti abilitativi i seguenti soggetti:

- a. Superficiario al di sopra del suolo;
- b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per opere sotterranee;
- c. Enfiteuta, unicamente per il permesso di costruire relativo ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d. Usufruttuario, a richieste di permesso di costruire riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;
- e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le richieste di permesso di costruire di cui al punto precedente;
- f. Locatario limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g. Titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relativa a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- h. Affittuario agrario (L 11/1971) e concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex articolo 47 del DPR 445/2000;
- i. Titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività o richiesta di permesso di costruire direttamente connesse al titolo di godimento;
- l. Aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e aziende e amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- m. Rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

2. I soggetti legittimati, allegano all'istanza per il rilascio del provvedimento abilitativo, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta ai sensi del DLGS 445/2000 e successive modifiche e integrazioni, che attesti la titolarità del bene, fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di chiedere copia dell'atto di provenienza del bene.

Articolo 11. Provvedimenti abilitativi. Presupposti per il rilascio e/o presa d'atto

1. La procedura per il rilascio è regolata dall'articolo 11 del DPR 380/01.
2. I presupposti per il rilascio e/o presa atto dei provvedimenti abilitativi sono regolati dall'articolo 12 del DPR 380/2001.
3. In considerazione degli obiettivi generali di semplificazione e dematerializzazione delle pratiche edilizie il Comune di Porto Torres ha attivato lo Sportello Telematico Unificato STU, in collaborazione con altri enti e soggetti interessati a vario titolo, per i procedimenti edilizi e produttivi, in modalità "on-line" per la presentazione, presso lo sportello unificato dell'edilizia SUE della gestione delle istanze, comunicazioni e segnalazioni a carattere edilizio in luogo di una trasmissione di tipo tradizionali con supporto cartaceo. Il Comune di Porto Torres, con separato atto, determina le modalità operative nonché il carattere sostitutivo delle procedure "on-line" rispetto alle più tradizionali procedure.

Articolo 12. Provvedimenti abilitativi. Presentazione delle istanze di rilascio e/o di presa d'atto

1. Le richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, se dovuta, devono essere presentate in modalità telematica - on line- e corredate dei documenti previsti, per i singoli interventi edilizi, visionabili e scaricabili dai procedimenti dello Sportello Telematico Unificato STU e sommariamente richiamati anche nel presente regolamento.
2. L'esame delle istanze è effettuato secondo l'ordine cronologico di presentazione riscontrabile in base all'accoglimento della ricezione telematica della domanda stessa. All'atto dell'accettazione della ricezione telematica dell'istanza, il responsabile dell'ufficio competente provvede, solo per le istanze di permesso di costruire e di agibilità (cfr. comma 2 dell'articolo 20 e comma 2 dell'articolo 25 del DPR 380/2001), secondo quanto disposto dagli articoli 4 e 5 della L 241/90 e successive modifiche e integrazioni, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento, il nominativo del tecnico istruttore e l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e gli adempimenti procedurali per l'emissione del provvedimento finale.

Articolo 13. Provvedimenti abilitativi. Contenuti delle istanze di rilascio e/o di presa d'atto

1. Le richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, indirizzate alla struttura competente, devono contenere:
 - a. generalità della persona fisica precisando in che qualità (proprietario o altro titolo) è presentata l'istanza, ovvero della persona giuridica con l'ulteriore indicazione del legale rappresentante;
 - b. generalità del tecnico incaricato quale progettista;

- c. generalità del tecnico incaricato quale direttore dei lavori;
- d. generalità dell'impresa alla quale si intendono affidare i lavori;
- e. classificazione dell'intervento;
- f. identificazione topografica, catastale e urbanistica dell'immobile almeno in scala 1:1000;
- g. adeguata documentazione fotografica relativa all'immobile e al suo intorno;
- h. relazione tecnica di asseverazione con descrizione dettagliata delle opere da eseguire, a firma del progettista abilitato;
- i. calcolo del contributo di costruzione, se dovuto;
- l. dichiarazioni in merito a quanto segue: che non siano in corso di trattazione altri progetti sul medesimo immobile; che l'immobile sia interessato o meno da domande di condono o piani attuativi; che l'immobile sia di proprietà esclusiva o condominiale; che l'immobile insista o meno su aree vincolate; che gli interventi comportano o meno modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile; dichiarazioni sul rispetto delle norme ambientali, igienico-sanitarie, della sicurezza e di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica;
- m. impegno a trasmettere quanto dovuto entro l'inizio dei lavori ed entro la fine lavori, nonché a richiedere l'agibilità se dovuta;
- n. informativa sul trattamento dei dati personali;
- o. sottoscrizione, in originale, di tutta la documentazione depositata da parte del richiedente, del progettista, del direttore lavori e dell'esecutore dei lavori;
- p. elaborati progettuali secondo quanto previsto al successivo articolo 15;
- q. check list firmata dal professionista contenente le nuove disposizioni in tema di efficienza energetica e uso delle fonti energetiche rinnovabili.

2. In caso di più intestatari, la corrispondenza è inviata unicamente al domicilio digitale (indirizzo posta pec) del primo intestatario che si impegna ad informare anche gli altri aventi titolo, sollevando il Comune da ogni responsabilità a riguardo.

Articolo 14. Provvedimenti abilitativi. Allegati alle istanze di rilascio e/o di presa d'atto

1. Alle richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, deve essere allegata la documentazione prevista dallo Sportello Telematico Unificato STU e in uso presso lo sportello unico dell'edilizia SUE, predisposta e aggiornata nel rispetto delle normative di settore. La modulistica necessaria, per l'inoltro delle istanze, è consultabile e compilabile in modalità on-line mediante lo Sportello Telematico Unificato STU.

Articolo 15. Provvedimenti abilitativi. Modalità di rappresentazione grafica dei progetti

1. Al fine di facilitare l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del PUC e del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di presentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura,

campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche e/o progettuali ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e utilizzare grafie, segni e simboli anch'essi riconosciuti e codificati, in particolare:

a. le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili, così come le tabelle degli indici e parametri plano-volumetrici;

b. le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

c. le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici, con indicazione delle pareti finestrate e cieche sia degli edifici esistenti che di progetto;

d. le destinazioni d'uso dei locali e delle singole unità immobiliari.

3. Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si fa sempre riferimento alla quota numerica, riportata negli elaborati progettuali.

4. Tutti gli elaborati cartacei devono contenere, in testata, l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il nominativo del progettista e direttore lavori e dell'impresa esecutrice. Tutti i documenti devono essere firmati digitalmente da ciascuno dagli aventi titolo e dai richiedenti.

5. Gli elaborati progettuali obbligatori, da allegare all'istanza, sono qui di seguito riportati. Essi dovranno tener conto del tessuto urbanistico in cui ricadono e contenere quanto di seguito indicato in base alla tipologia di intervento e, in ogni caso, gli elaborati progettuali inerenti le opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria devono essere redatti a livello esecutivo nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche e viabilità:

a. planimetria in scala 1:500 volta a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il suo rapporto con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza o comunque sull'immobile interessato dall'intervento, completa delle indicazioni con le distanze dai confini, dai fabbricati circostanti, loro altezze, se presenti pareti finestrate, ecc.;

b. planimetria in scala 1: 1000 (o altre scale adeguate) atte ad indicare le opere di urbanizzazioni esistenti, quelle già programmate, quelle che si propone di attuare unitamente all'intervento in progetto;

c. rilievo in scala 1:100 o altra scala adeguata (1:50 nel caso di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione) dello stato di fatto dell'edificio esistente, oggetto dell'intervento proposto o comunque ad esso connesso, corredata di idonee planimetrie dei singoli piani, dei prospetti, delle sezioni nonché planimetria della copertura completa di quote interne ed esterne, destinazioni d'uso, indicazioni inerenti il tipo di materiali e colori esistenti, le caratteristiche di finitura delle opere metalliche e lignee, del manto di copertura e degli elementi accessori se presenti;

d. planimetria in scala 1:200 completa di indici urbanistici e verifiche plano-volumetriche necessarie a evidenziare la conformità dell'intervento con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;

e. progetto dell'intervento redatto in scala 1:100 o altra scala adeguata (1:50 nel caso di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione) completo di piante, prospetti, sezioni, differenziando con i colori convenzionali (gialli e rossi) le strutture esistenti o da mantenere da quelle da demolire o di nuova costruzione, con l'indicazione e la descrizione dei materiali e dei colori previsti nella soluzione progettuale. Gli elaborati devono contenere le indicazioni delle quote interne ed esterne, delle destinazioni d'uso, le indicazioni inerenti il tipo dei materiali e dei colori esistenti, le caratteristiche di finitura delle opere metalliche e lignee, del manto di copertura e degli elementi accessori se presenti;

f. almeno una sezione trasversale e longitudinale, quotata e in scala 1:100 o 1:50, adeguata a illustrare in ogni suo aspetto il progetto esecutivo;

g. particolari costruttivi e architettonici significativi delle facciate con le relative piante e sezioni in scala 1:20;

h. planimetria in scala 1:100 del piano terreno adeguata a illustrare l'ubicazione, le dimensioni, gli accessi pedonali e veicolari, le recinzioni e i relativi accessori completa delle distanze dal filo stradale, dalle proprietà confinanti, dalle eventuali alberature ed aiuole, dei chiusini e degli altri elementi fronteggianti la costruzioni;

i. progetto esecutivo del verde redatto in scala adeguata, rivolto ad illustrare il progetto di sistemazione di arredo degli spazi inedificati, e previsti in progetto;

l. sezioni ambientali schematiche in scala 1:100 degli impianti tecnologici con indicazione delle posizioni di prelievo e immissione nelle reti esistenti nonché tipo dimostrativo della fognatura e dello scarico delle acque pluviali;

m. tipo dimostrativo attestante il reperimento e/o la corretta dotazione delle superfici destinate agli spazi di sosta-parcheggio;

n. ogni documento che in sede istruttoria il responsabile del procedimento ritenga utile richiedere per comprendere il progetto nella sua totale complessità.

6. Oltre ai documenti indicati al precedente comma 5 è necessario allegare anche:

a. check List firmata dal professionista contenente le nuove disposizioni in tema di efficienza energetica e uso delle fonti energetiche rinnovabili, disponibile in formato digitale nello Sportello Unico Telematico STU del Comune;

b. planimetrie in scala 1:100 delle coperture con indicata la posizione dei collettori solari termici e di quelli per la produzione di energia elettrica e dei relativi vani tecnici;

c. documentazione di previsione di impatto acustico redatta da tecnico competente in acustica ambientale relativa a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

d. dichiarazione di attestazione del rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal DPCM 5.12.1997 per i progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino le caratteristiche acustiche, firmata dal progettista edile.

7. Per i progetti relativi a nuove costruzioni deve essere presentata specifica relazione sui requisiti acustici passivi, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale.

8. Nelle aree sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della parte III del DLGS 22.1.2004, n. 42, per ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici

oggetto di protezione” (articolo 146 del DLGS 22.1.2004, n. 42) è necessario presentare preliminarmente l’autorizzazione paesaggistica, così come indicato al successivo articolo 29. L’autorizzazione paesaggistica non è prescritta per “gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici” (articolo 149 del DLGS 22.1.2004, n. 42).

Articolo 16. Provvedimenti abilitativi. Integrazioni documentali

1. Per tutti i procedimenti di natura edilizia, previsti dallo Sportello Telematico Unificato STU e in uso presso lo sportello unico dell’edilizia SUE, e paesaggistica, le integrazioni richieste dagli uffici, che non riguardano documenti già in possesso dell’Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni, dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni. La mancata presentazione nei predetti termini comporta l’archiviazione d’ufficio dell’istanza per manifesto disinteresse del richiedente senza null’altro comunicare al soggetto legittimato.

Articolo 17. Provvedimenti abilitativi. Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell’esistente, laddove prevedono significativi interventi di modifica dello stato dei luoghi, devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall’esistenza di specifici vincoli di tutela, ed essere coerenti con gli indirizzi operativi redatti dalla commissione per il paesaggio.

2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta, deve garantire il corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi. La rappresentazione dei luoghi deve essere effettuata con planimetrie in scala 1:100, salvo diversa disposizione comunicata dal responsabile del procedimento.

3. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, su edifici dichiarati di interesse culturale e paesaggistico di cui al DLGS n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, lo stato di fatto redatto in scala 1:100 e/o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziare le eventuali stratificazioni e le parti aggiuntive, di tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrate, la copertura ed eventuali pertinenze.

Articolo 18. Provvedimenti abilitativi. Atto conclusivo

1. L’atto conclusivo, inteso quale provvedimento espresso, conterrà:

- a. la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - b. le generalità del soggetto che ha presentato l'istanza;
 - c. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante dell'atto e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. gli estremi del provvedimento abilitativo;
 - f. gli estremi e il contenuto di permessi, nulla-osta, pareri ed altro assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g. la data del parere igienico-sanitario;
 - h. la data del parere del responsabile del procedimento;
 - i. eventuali prescrizioni e/o condizioni specifiche;
- l. il termine per l'inizio e la fine dei lavori; m. l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato o di struttura ai sensi del DPR 380/2001.
2. Dell'iter del procedimento, per l'avvenuta presentazione delle istanze per gli interventi edilizi sul territorio comunale, è data notizia al pubblico, in modalità telematica sullo Sportello Unico Telematico del Comune STU ai sensi del DLGS 33/2013.
 3. Dell'avvenuto rilascio del provvedimento abilitativo è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio on line.
 4. Il diniego del provvedimento abilitativo è comunicato al soggetto legittimato alla presentazione dell'istanza, dando ragione delle motivazioni nel provvedimento stesso nel rispetto delle procedure previste per legge.

Articolo 19. Provvedimenti abilitativi. Termini temporali

1. Il termine per l'inizio e la fine dei lavori del provvedimento abilitativo ovvero dell'intervenuta efficacia nei casi di asseverazione, è regolato dagli articoli 15 e 23 del DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 20. Provvedimenti abilitativi. Comunicazione di inizio lavori

1. La comunicazione di inizio lavori dovrà essere comunicata prima dell'avvio dei lavori.
2. Alla comunicazione di inizio lavori, è allegata la documentazione prevista dal DLGS 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

3. L'interessato deve comunicare per scritto l'inizio dei lavori al competente servizio comunale. Deve anche indicare il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere, del responsabile della sicurezza, se previsto. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.

4. Se si tratta di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità, i lavori possono iniziare anche prima del rilascio del titolo abilitativo. In questi casi, deve, però, essere fatta immediata denuncia.

5. Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore. Ha inoltre l'obbligo di attenersi alle disposizioni che saranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

6. La comunicazione deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare alla comunicazione stessa.

Articolo 21. Provvedimenti abilitativi. Comunicazione di fine lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quanto siano idonei per richiedere il certificato di agibilità. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori è riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione urbanistica ovvero all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere pubbliche previste negli atti approvati.

2. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, sistemazioni esterne comprese.

3. Insieme alla dichiarazione di fine lavori, deve essere presentata dichiarazione del direttore dei lavori per confermare che le opere realizzate:

- a. non pregiudicano la sicurezza;
- b. garantiscono l'idoneità statica dell'edificio.

4. Se non sono stati fatti interventi sulle strutture, la dichiarazione si limiterà a indicare l'assenza di intervento.

5. Se dopo una comunicazione di fine lavori l'intervento non è ultimato, l'ufficio di controllo lo comunicherà al dirigente competente. Quest'ultimo sospenderà il rilascio dell'agibilità fino a quando i lavori non saranno finiti. Se i titoli abilitativi sono scaduti, il dirigente sospende i lavori finché non avrà ottenuto i nuovi titoli abilitativi.

6. La fine dei lavori deve avvenire entro il termine previsto dal permesso di costruire e comunque entro 3 anni a partire dalla data di inizio lavori. La stessa cosa vale anche per denuncia di inizio attività (DIA), segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA) e

comunicazione per attività edilizia libera (CIA). Decorso questi 3 anni, nessun lavoro potrà essere effettuato fino a quando:

a. non sia stata concessa proroga, solo per casi eccezionali sopravvenuti ed estranei alla volontà del concessionario;

b. non sia rilasciato nuovo permesso di costruire;

c. non siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione di nuova denuncia inizio attività;

d. non sia stata presentata una nuova segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione per attività edilizia libera.

7. La comunicazione deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare alla comunicazione stessa.

Articolo 22. Provvedimenti abilitativi. Validità temporale, sospensione e decadenza

1. L'efficacia temporale e la decadenza del titolo abilitativo è regolata dall'articolo 15 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere trasmessa contestualmente all'inizio degli stessi, mentre quella di fine lavori è trasmessa entro e non oltre 15 giorni dalla effettiva ultimazione dei lavori oggetto del provvedimento abilitativo. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori ovvero il termine per l'ultimazione degli stessi, l'amministrazione comunale provvede alla dichiarazione di decadenza del provvedimento nelle modalità previste per legge.

3. Le opere non iniziate entro i termini di legge non potranno essere intraprese, se non dopo aver ottenuto un nuovo provvedimento abilitativo.

4. Ai fini del presente articolo, le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non possono riconoscersi come un effettivo avvio dei lavori, se non viene accertata e dimostrata una regolare attività edilizia all'interno delle aree di cantiere.

5. Al fine di evitare il prolungarsi di situazioni di degrado urbano e ambientale, le opere iniziate entro i termini ma rimaste sospese per oltre sei mesi, e accertate d'ufficio, sono soggette a sanzione amministrativa. L'amministrazione comunale provvederà con diffida per la ripresa dei lavori entro un termine congruo e perentorio. Ai fini della validità del provvedimento abilitativo non si tiene conto dei termini di sospensione o interruzione del cantiere, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 15 comma 2 del DPR 380/2001.

Articolo 23. Provvedimenti abilitativi. Interruzione lavori

1. Il titolare dell'atto abilitativo deve comunicare, entro le 48 ore successive, agli uffici interessati, l'interruzione dei lavori, mettendo in atto le opere ed ogni altro accorgimento necessario al fine di garantire la sicurezza, l'igiene pubblica e il decoro. Chiunque non

ottempera a quanto disposto dal presente articolo, è soggetto alle sanzioni previste da apposito Regolamento di polizia urbana.

Articolo 24. Provvedimenti abilitativi. Voltura

1. Nella voltura i nominativi indicati sostituiscono i soggetti precedentemente comunicati nel permesso di costruire, nella denuncia inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio attività edilizia libera.

2. Il provvedimento abilitativo è trasferibile ai successori o eventuali aventi causa.

3. La voltura dell'intestazione degli atti abilitativi, anche a più soggetti non comporta divisione né revisione dell'atto amministrativo. Questi subentrano a pieno titolo nei diritti e negli obblighi. Dalla data di notifica dell'atto di voltura, tutti gli obblighi connessi al titolo abilitativo edilizio sono trasferiti a carico del soggetto subentrante. Il subentrante assume anche gli oneri relativi al titolo abilitativo per la parte eventualmente non corrisposta, incluse le penali per gli eventuali ritardi o per il mancato pagamento.

4. La voltura del provvedimento è effettuata con semplice comunicazione allo sportello unico dell'edilizia SUE del Comune di Porto Torres che è lo Sportello Telematico Unificato dedicato all'edilizia, che prenderà atto del cambiamento di intestazione del titolo edilizio e dell'avvenuto trasferimento della proprietà a soggetto terzo dell'immobile per il quale è in corso un intervento edilizio, registrando i dati del nuovo intestatario. Nel caso in cui la variazione interessi interventi edilizi, non ultimati o per i quali è in corso una rateizzazione del contributo di costruzione, si verificherà l'avvenuto rispetto di tutti gli adempimenti relativi al trasferimento delle garanzie fidejussorie; se a seguito di tale controlli non verrà rilevata nessuna formale irregolarità, la comunicazione è archiviata senza necessità di dar luogo a ulteriori comunicazioni di riscontro agli interessati.

5. La comunicazione relativa alla voltura di atti abilitativi non può essere inoltrata oltre il termine di validità degli stessi.

Articolo 25. Provvedimenti abilitativi. Varianti essenziali

1. Costituiscono varianti essenziali al provvedimento abilitativo le seguenti fattispecie:

a. mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 4 della LR 19.5.1981, n.17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;

b. Un aumento della cubatura di oltre il 15% per edifici sino a 1000 mc, di oltre il 10% per edifici da 1001 a 5000 mc., di oltre il 5% per edifici eccedenti i 5000 mc., ovvero un aumento della superficie utile coperta di oltre il 15% di edifici sino a 300 mq., di oltre il 10% per edifici da 301 a 1500 mq., di oltre il 5% di edifici eccedenti i 1500 mq..

c. Un incremento superiore al 15% della superficie coperta , del rapporto di copertura e dell'altezza dell'immobile.

d. La localizzazione dell'area di sedime della costruzione significativamente diversa in relazione all'area di pertinenza, tale da recare pregiudizio alle caratteristiche della zona sotto il profilo igienico-sanitario e degli allineamenti prescritti dal titolo abilitativo, da strumenti urbanistici o da atti di assenso.

e. Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito, di cui alle categorie di intervento, così come definite dall'articolo 51, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, tale da configurare l'intervento stesso in una tipologia superiore rispetto a quella originaria.

f. La violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

g. L'aumento del numero dei piani e delle unità abitative dell'edificio.

h. Le variazioni di cui ai punti b) e c), pur con aumenti inferiori a quelli indicati, qualora comportino aumento del numero dei piani o delle unità abitative, costituiscono in ogni caso variazioni essenziali.

i. mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

l. aumento superiore del 10% della cubatura prevista dal progetto approvato;

m. modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

2. Non costituiscono varianti essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati varianti essenziali.

Articolo 26. Provvedimenti abilitativi. Sostituzione del progettista, del direttore dei lavori e/o dell'impresa assuntrice delle opere

1. Qualora, il titolare dell'atto abilitativo nell'esercizio dell'attività edilizia intenda, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, sostituire il progettista e/o il direttore dei lavori e/o l'impresa assuntrice delle opere, dovrà darne immediata comunicazione allo sportello unico dell'edilizia SUE utilizzando la modulistica disponibile sullo Sportello Telematico Unificato STU.

2. La comunicazione, in modalità telematica, sottoscritta in originale da tutti gli interessati (proprietario, e parte che sostituisce), è trasmessa al Comune entro quindici giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione, allegando la dovuta documentazione per il soggetto sostituito, se dovuta.

3. Nel caso in cui la nomina del nuovo soggetto non sia contestuale con la cessazione del precedente incarico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del nuovo professionista e/o impresa, previa comunicazione al Comune, nel rispetto di quanto indicato con il presente regolamento.

Articolo 27. Provvedimenti abilitativi. Punti fissi

1. Prima della costruzione di nuovo edificio e/o delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria connesse, è data facoltà al titolare del consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei suddetti punti fissi viene effettuata dal competente ufficio entro 10 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi d'opera necessari. Dalla suddetta determinazione si redige verbale in duplice esemplare firmato dalle parti.

3. Decorsi i 10 giorni, di cui al precedente comma 2, senza che il competente ufficio abbia determinato i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del provvedimento abilitativo può procedere autonomamente all'individuazione degli stessi, redigendo idoneo verbale che sarà trasmesso unitamente alla comunicazione di inizio lavori allo sportello unico dell'edilizia SUE allo sportello unico dell'edilizia utilizzando la modulistica disponibile sullo Sportello Telematico Unificato STU.

CAPITOLO 4. DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Articolo 28. Autorizzazione edilizia

1. Le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono soggette ad autorizzazione del Sindaco (articolo 13, comma 1 della LR 11.10.1985, n.23).

2. Sono soggette ad autorizzazione edilizia anche:

a. le recinzioni dei terreni;

b. le opere di pertinenza (articolo 817 del Codice Civile) e impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti. Sono comprese anche le opere di installazione;

c. l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per captare energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);

d. le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;

e. le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;

f. l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;

- g. le vasche di approvvigionamento idrico;
- h. i pozzi;
- i. forni all'aperto;
- l. le opere oggettivamente precarie e temporanee;

3. L'istanza deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.

Articolo 29. Autorizzazione paesaggistica

1. Nelle aree sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della parte III del DLGS 22.01.2004, n. 42, l'autorizzazione paesaggistica è necessaria per ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" (articolo 146 del DLGS 22.1.2004, n. 42).

2. L'autorizzazione deve essere acquisita preliminarmente o congiuntamente:

- a. alla segnalazione certificata di inizio attività
- b. alla comunicazione per attività edilizia libera.
- c. alla concessione edilizia.
- d. alla autorizzazione edilizia.

3. In caso di denuncia di inizio attività l'autorizzazione deve essere acquisita preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per "gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici" (articolo 149 del DLGS 22.1.2004, n. 42).

5. Per gli adempimenti di cui al precedente comma 4, il tecnico incaricato può presentare una dichiarazione per dichiarare, con preciso riferimento all'articolo 149 del DLGS 22.01.2004, n. 42, che l'intervento da realizzare non comporta alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici. Deve inoltre allegare idonea documentazione fotografica e una breve relazione tecnica che descriva le opere da effettuare.

6. Senza l'autorizzazione paesaggistica i lavori non possono iniziare.

7. L'autorizzazione paesaggistica ordinaria è efficace 30 giorni dopo il suo rilascio, mentre l'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace. Entrambe hanno validità cinque anni dalla data di rilascio.

8. L'istanza deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.

Articolo 30. Accertamento di compatibilità paesaggistica

1. L'accertamento di compatibilità paesaggistica verifica la compatibilità di alcuni interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata (articolo 167, comma 4 e comma 5 del DLGS 22.01.2004, n. 42).
2. Il trasgressore può sanare opere realizzate senza titolo presentando domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (articolo 167 del DLGS 22.01.2004, n. 42) per:
 - a. lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non hanno creato superfici utili o volumi o un aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b. impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c. interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria è immediatamente efficace.
4. Dopo che la Soprintendenza competente ha espresso il suo parere entro 90 giorni dalla data di arrivo della documentazione, l'Amministrazione comunale ha 180 giorni di tempo dalla presentazione dell'istanza per curare l'istruttoria. Non è previsto l'istituto del silenzio assenso. Il procedimento si conclude con il rilascio o il diniego dell'atto di accertamento di compatibilità paesaggistica.
5. Se l'opera è compatibile, il trasgressore deve pagare una sanzione amministrativa pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito della trasgressione (articolo 167, comma 5 del DLGS 22.1.2004, n. 42). L'importo viene determinato da una perizia di stima (sanzione paesaggistica).
6. Se l'opera è incompatibile il trasgressore deve ripristinare lo stato dei luoghi a proprie spese (sanzione demolitoria) (articolo 167 comma 5 del DLGS 22.01.2004, n. 42).
7. L'istanza deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.

Articolo 31. Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene tutte le prescrizioni urbanistiche relative ad un'area o un immobile (Piano Urbanistico Comunale, strumenti attuativi in vigore, vincoli esistenti, ecc.).
2. Il certificato di destinazione urbanistica viene richiesto per la stipula di contratti, atti di compravendita, atti di successione, oppure per conoscere la destinazione di una determinata area secondo gli strumenti urbanistici in vigore.
3. Ai sensi dell'articolo 30, comma 2 del DPR 6.6.2001, n. 380 "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche

riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

4. L'istanza deve essere presentata on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.

Articolo 32. Comunicazione di attività edilizia libera (CIA)

1. I seguenti interventi, ad eccezione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo (articolo 10 della LR 23.10.2009, n. 4):

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria. Non devono però riguardare le parti strutturali dell'edificio, comportare aumento delle unità immobiliari e incrementare gli standard urbanistici. Il professionista incaricato deve allegare la relazione di asseverazione per l'esecuzione di opere interne e/o manutenzione straordinaria;

c. gli interventi per eliminare le barriere architettoniche. Non devono però comportare la realizzazione di rampe o di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

d. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato. Sono escluse le attività di ricerca di idrocarburi;

e. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali. Sono compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

f. le opere oggettivamente precarie che soddisfano obiettive esigenze contingenti e temporanee. Queste opere devono poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore ai 90 giorni;

g. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, per svolgere l'attività agricola;

opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni, anche per aree di sosta. Devono però essere contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;

h. interventi e impianti per incrementare l'efficienza energetica (DLGS 30.5.2008, n. 115, "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici").

2. Questi interventi devono essere eseguiti rispettando:

a. le normative di settore che incidono sulla disciplina dell'attività edilizia;

- b. le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie;
 - c. le norme sull'efficienza energetica;
 - d. le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (DLGS 22.1.2004, n. 42).
3. In ogni caso in relazione alle prescrizioni sulle categorie di intervento, in caso di sovrapposizioni o discordanze prevalgono sul presente Regolamento le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC

Articolo 33. Permesso di costruire. Disciplina generale

1. L'esecuzione degli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al previo permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 20 del DPR 380/2001 e successive modificazioni
2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.
4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
5. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Articolo 34. Permesso di costruire. Contributo di costruzione

1. Gli interventi realizzabili mediante permesso di costruire sono individuati al successivo articolo 60 del presente Regolamento in relazione alla categoria di intervento edilizia e all'area normativa individuata dal PUC e alla eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
2. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della L 9.5.1975, n. 153 e successive modifiche e integrazioni, ovvero imprenditore agricolo professionale (DLGS 29.3.2004, n.99 e DGR 27.5.2004, n.24/22);
 - b. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

- c. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Articolo 35. Permesso di costruire. Presupposti per il rilascio

1. I presupposti per il rilascio e/o presa atto dei provvedimenti abilitativi sono regolati dall'articolo 12 del DPR 380/2001
2. Alle richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, deve essere allegata la documentazione prevista dallo Sportello Telematico Unificato STU in uso presso lo sportello unico dell'edilizia SUE, predisposta e aggiornata nel rispetto delle normative di settore. La modulistica necessaria, per l'inoltro delle istanze, è consultabile e compilabile in modalità on-line mediante lo Sportello Telematico Unificato.
3. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
4. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
5. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
6. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione del permesso di costruire.

Articolo 36. Permesso di costruire. Efficacia temporale e decadenza

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Articolo 37. Permesso di costruire. Soggetti aventi titolo e modalità della richiesta

1. La richiesta di permesso di costruire viene effettuata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.
2. La richiesta è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da tecnico progettista abilitato.
3. Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta una attestazione concernente il titolo, idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.
4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 34 del presente Regolamento, salvo i casi di gratuità, ai sensi dalla legislazione vigente in materia.
5. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
6. Sono aventi titolo legittimati, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, alla richiesta di permesso di costruire:
 - a. Superficiario al di sopra del suolo;
 - b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per opere sotterranee;

- c. Enfiteuta, unicamente per il permesso di costruire relativo ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d. Usufruttuario, a richieste di permesso di costruire riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;
- e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le richieste di permesso di costruire di cui al punto precedente;
- f. Locatario limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g. Titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relativa a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- h. Affittuario agrario (L 11/1971) e concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex articolo 47 del DPR 445/2000;
- i. Titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività o richiesta di permesso di costruire direttamente connesse al titolo di godimento;
- l. Aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e aziende e amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- m. Rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Articolo 38. Permesso di costruire. Documenti per la richiesta

1. Alle richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, deve essere allegata la documentazione prevista dallo Sportello Telematico Unificato STU in uso presso lo sportello unico dell'edilizia SUE, predisposta e aggiornata nel rispetto delle normative di settore. La modulistica necessaria, per l'inoltro delle istanze, è consultabile e compilabile in modalità on-line mediante lo Sportello Telematico Unificato.

Articolo 39. Denuncia di inizio attività DIA

1. Gli interventi realizzabili mediante Denuncia di inizio attività sono individuati al successivo articolo 60, ma anche nei casi richiamati in altri articoli del presente Regolamento, in relazione alla categoria di intervento edilizia, alla sottozona urbanistica individuata dal PUC, alla eventuale presenza di vincoli sovraordinati.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al pagamento del contributo del costo di costruzione. Il contributo per il costo costruzione deve essere corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Articolo 40. Denuncia di inizio attività. Soggetti aventi titolo

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire può, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, inoltrare al Comune denuncia di inizio attività (DIA) almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Quando la denuncia d'inizio attività diventa efficace svolge la stessa funzione del permesso di costruire.
2. Dopo la presentazione della denuncia, la pubblica amministrazione verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge. Se l'esito sarà negativo farà cessare l'attività. La legge permette infatti alla pubblica amministrazione di verificare e di emanare il provvedimento volto a far cessare l'attività illegittima.
3. I lavori, oggetto della denuncia d'inizio attività di cui alla Legge Regionale 16/05/2003 n. 5, devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia e ultimati entro tre anni dal loro inizio. Per realizzare la parte di intervento non ultimata nei tre anni occorre presentare una nuova denuncia.
4. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al Comune la data di inizio e di fine dei lavori, secondo le modalità indicate nel Regolamento edilizio.
5. Può presentare denuncia di inizio attività il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo.
6. Sono aventi titolo legittimati, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi, alla presentazione di denuncia di inizio attività:
 - a. Superficiario al di sopra del suolo;
 - b. Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alla presentazione di denuncia di inizio attività per opere sotterranee;
 - c. Enfiteuta, unicamente per la presentazione di denuncia di inizio attività relativa ad opere connesse al contratto di enfiteusi;
 - d. Usufruttuario, alla presentazione di denuncia di inizio attività riguardante interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;
 - e. Titolare del diritto d'uso o del diritto d'abitazione, per le denunce di inizio attività di cui al punto precedente;

f. Locatario limitatamente alle denunce di inizio attività riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;

g. Titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle denunce di inizio attività riguardanti interventi di manutenzione straordinaria, ovvero relative a trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

h. Affittuario agrario (L 11/1971) ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti di fabbricati rurali e alla casa di abitazione. Nei casi di cui alle lettere f), g) ed h) il titolo deve essere attestato dalla copia conforme originale dell'atto, ovvero, nel caso impossibilità, dalle Associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex articolo 47 del DPR 445/2000;

i. titolare di altra condizione giuridica soggettiva che legittimi al godimento di abitazione, per le denunce di inizio attività direttamente connesse al titolo di godimento;

l. aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e aziende e amministrazioni che operino sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti al pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

m. rappresentante legale, rappresentate volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

7. La denuncia di inizio attività è:

a. accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;

b. corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

8. La denuncia di inizio attività deve essere presentata, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, on line allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare all'istanza stessa.

Articolo 41. Denuncia di inizio attività. Efficacia temporale

1. La Denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

2. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di

trenta giorni di cui al precedente articolo decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 7.8.1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al precedente articolo decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

5. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

6. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico Telematico STU del Comune di Porto Torres, dove sono indicate le procedure e la documentazione da allegare, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Articolo 42. Denuncia di opere strutturali e in calcestruzzo armato

1. Sono opere in conglomerato cementizio armato normale le opere composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio e armature che hanno funzione statica (articolo 53 del DPR 06.06.2001, n. 380).

2. Sono opere in conglomerato cementizio armato precompresso le opere composte da strutture in conglomerato cementizio e armature, nelle quali s'imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale. Quest'ultimo ha natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto (articolo 53 del DPR 6.6.2001, n. 380).

3. Sono opere a struttura metallica le opere nelle quali la statica è invece assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli (articolo 53 del DPR 6.6.2001, n. 380).

4. Le procedure, previste dal articolo 53 del DPR 6.6.2001, n. 380 per le opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso e per le strutture metalliche, possono essere applicate anche alle altre tecnologie costruttive per quanto

riguarda il collaudo statico. Ai sensi delle nuove norme tecniche per le costruzioni (DM 14.1.2008) tutte le opere che svolgono funzione portante sono soggette a collaudo.

5. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo Sportello Unico Telematico del Comune (articolo 65 del).

6. Le varianti previste nel progetto originario che, in corso dei lavori, si vogliono introdurre alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica devono essere denunciate allo Sportello Unico Telematico STU del Comune prima dell'inizio dell'esecuzione.

Articolo 43. Certificato di agibilità per immobili a destinazione residenziale

1. La disciplina del certificato di agibilità ed il suo procedimento sono regolati dagli articoli 24, 25 e 26 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. L'agibilità si forma per silenzio-assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti e documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

3. La richiesta del certificato di agibilità è presentata allo sportello unico dell'edilizia SUE all'interno dello Sportello Telematico Unificato STU del Comune, nel quale sono indicate le procedure e la documentazione necessaria.

4. Il certificato di agibilità è rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento agli interventi richiamati nell'articolo 24 del DPR 380/2001, anche per gli edifici esistenti per i quali non sia mai stato presentato o rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità. Per gli edifici esistenti il rilascio del certificato di agibilità parziale relativo alle singole unità immobiliari o porzione di edifici autonomi, è subordinato alla presentazione della documentazione prevista dall'articolo 24 comma 4bis del DPR 380/01 nonché di quanto previsto ai successivi articoli del presente Regolamento.

5. Fermo quanto normato dalla L 9.8.2013 n. 98, in presenza di particolari condizioni è possibile certificare l'agibilità anche in modo parziale e cioè riferirla a singole parti del fabbricato. In detti casi è necessario l'inoltro della documentazione costitutiva le parti comuni dell'edificio quale:

a. collaudo statico delle strutture;

b. dichiarazioni di salubrità degli ambienti comuni;

c. dichiarazione di conformità impianti elettrici, idrici, ecc. relativi alle parti comuni;

d. dichiarazione di conformità impianto di sollevamento;

e. schede catastali parti comuni;

f. dichiarazione di conformità linee vita,

- g. allegare l'elaborato planimetrico catastale che individui, in modo chiaro ed inequivocabile, le porzioni dell'immobile per le quali si chiede l'agibilità parziale;
- h. dimostrare l'avvenuta corresponsione dell'intero importo del contributo di costruzione se dovuto, conseguente al titolo abilitativo con cui sono state realizzate le opere relative all'edificio stesso;
- i. dimostrare e certificare che le parti comuni, le parti accessorie e pertinenziali connesse all'immobile oggetto di agibilità, sono completate e idonee all'uso pubblico;
- l. dichiarazione attestante che le opere di urbanizzazione primaria sono funzionali all'edificio oggetto di agibilità parziale.
6. Ultimati i lavori, nessuna costruzione potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza che vi sia la richiesta del certificato di agibilità.
7. Con il certificato di agibilità vengono assegnati i numeri civici definitivi, se dovuti, riferiti alla costruzione interessata dall'istanza.
8. Il certificato di agibilità deve essere richiesto dal proprietario, possessore del bene, dal soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, o i loro successori e aventi causa. La mancata presentazione della domanda, nei termini fissati dalla vigente normativa di settore, comporta l'applicazione della relativa sanzione amministrativa.
9. Al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa. La dichiarazione di alloggio ant igienico è dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale.

Articolo 44. Dichiarazione di agibilità per attività economiche

1. La dichiarazione di agibilità per le attività economiche unitamente a tutta la documentazione necessaria per attestare la sussistenza delle condizioni di agibilità costituisce già titolo per l'immediata agibilità. In caso le dichiarazioni sostitutive siano mendaci o incomplete, gli effetti autorizzativi delle dichiarazioni rese vengono meno e l'amministrazione provvede con l'emissione del provvedimento di inefficacia.
2. La dichiarazione di agibilità è presentata in modalità telematica on line presso lo sportello unico delle attività produttive SUAP.
3. Per attività economica deve intendersi una qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio, fermo restando che la disciplina di cui alle disposizioni richiamate non si applica ai procedimenti riguardanti le grandi strutture di vendita disciplinate dalla normativa nazionale e regionale di settore.

Articolo 45. Segnalazione di presunto abuso edilizio

1. Chiunque può procedere a segnalare presunti abusi edilizi inoltrando idonea istanza allo Sportello Telematico Unificato STU in uso presso lo Sportello Unico dell'Edilizia SUE, ovvero all'Ufficio relazioni con il pubblico URP.

2. Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi devono indicare in modo circostanziato gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione delle opere abusive. Il competente ufficio provvederà ad effettuare idonei sopralluoghi di verifica nei successivi dieci giorni, fatte salve eventuali urgenze. In caso di accertata regolarità rispetto ai contenuti della segnalazione, l'esponente è obbligato al pagamento, a titolo di rimborso spese, per l'attività svolta dagli uffici. Il mancato versamento di quanto dovuto è perseguito nelle forme di legge.

Articolo 46. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. La vigilanza ed il controllo sull'attività urbanistico-edilizia sono disciplinati dall'articolo 20 della LR 11.10.1985, n.23.

Articolo 47. Sanzioni

1. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di permesso di costruire si applicano le sanzioni di cui all'articolo 10 della LR 11 ottobre 1985, n.23 e successive modifiche e integrazioni.

2. In presenza di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire si applicano le sanzioni di cui all'articolo 7 della LR 11.10.1985, n.23 e successive modifiche e integrazioni;

3. In presenza di interventi abusivi realizzati su proprietà dello Stato o di enti pubblici, ad eccezione dei casi di opere realizzate da amministrazioni pubbliche, si applicano le sanzioni di cui all'articolo 9 della LR 11 ottobre 1985, n.23 e successive modifiche e integrazioni;

4. Quanto non specificato dal presente articolo è disciplinato dalla LR 11.10.1985, n.23 e successive modifiche e integrazioni.

CAPITOLO 5. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

Articolo 48. Parametri urbanistici. Definizioni

1. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le seguenti definizioni dei parametri urbanistici così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

St Superficie Territoriale. Si definisce superficie territoriale la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo; tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La St va misurata al netto delle eventuali strade esistenti o previste nel PUC e al lordo delle strade che saranno previste dal piano particolareggiato dell'area.

Sf Superficie Fondiaria. Si definisce superficie fondiaria la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUC si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di lotti ineditati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data: o dal lotto edificatorio indicato nella concessione edilizia rilasciata per la costruzione o, in mancanza di questa, dal terreno circostante appartenente alla stessa proprietà dell'edificio, sulla base della situazione catastale, eventualmente integrata da perizia giurata, esistente alla data di adozione del PUC. La Sf da destinarsi a nuove costruzioni non dovrà risultare edificata secondo la destinazione di cui sopra.

Sc Superficie Coperta. La superficie coperta è la superficie, espressa in mq, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei balconi (parti aggettanti aperte).

Sul Superficie Utile Lorda. È la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano terra di tali spazi è esclusa dal computo della **Sul** in misura non eccedente la proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, purché non eccedenti mq 10;
- locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m 2.40 nel caso di copertura inclinata a due o più falde, di m. 1.80, nel caso di copertura inclinata ad una falda, di copertura a botte o altri tipi di copertura;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra, purché non eccedenti il 20% della **Sul** di ogni piano; entro questo limite è consentita la compensazione tra i vari piani;
- locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0.8 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari, di altezza interna non superiore ai m 2.60, ai m 2.40 nella zona "E" agricole a distanza inferiore a metri 1000 dal mare;
- locali seminterrati con un solo lato fuori terra, gli altri lati completamente interrati o fuori terra per non più di un quarto della loro superficie, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie

o immobiliari, di altezza interna non superiore ai m 2.60, ai m 2.40 nella zona "E" agricole a distanza inferiore a metri 1000 dal mare;

- cavedi perimetrali e intercapedini realizzati tra il terreno ed i piani interrati o seminterrati, purché di larghezza non superiore a m 1.20 e coperti superiormente a seguire l'andamento del terreno;

- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i cm 30 di spessore.

Rc Rapporto di Copertura (Sc/Sf). Indica la percentuale della superficie fondiaria che può essere coperta da edifici.

Ut Indice di Utilizzazione Territoriale. Esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie territoriale (St).

Uf Indice di Utilizzazione Fondiaria. Esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie fondiaria (Sf).

It Indice di Fabbricabilità Territoriale. Esprime il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (St).

It_{max} Indice di Fabbricabilità Territoriale Massimo

If **Indice** di Fabbricabilità Fondiaria. Esprime il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (Sf) massimo ammesso.

If_{max} Indice di Fabbricabilità Fondiaria Massimo

V Volume. È la somma, espresso in mc, dei prodotti della superficie utile lorda (**Sul**) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi; per gli edifici con copertura inclinata superiore al 35%, il calcolo dei volumi dovrà comprendere quello dell'intero sottotetto.

H Altezza

Altezza delle fronti (H).

È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata alla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m 3.

Altezza massima degli edifici (H_{MAX}).

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente altezza delle fronti.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di m 1.80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (figure 1, 2, 3 e 4).

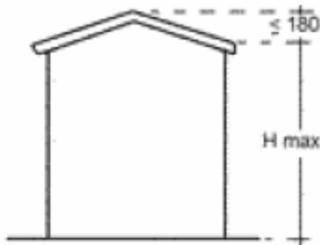


Fig. 1

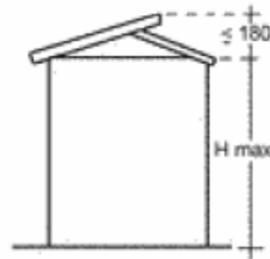


Fig. 2

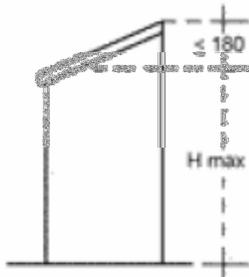


Fig. 3

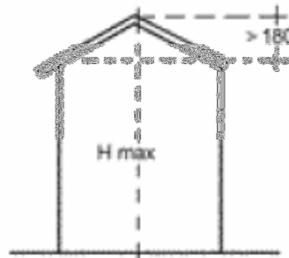


Fig. 4

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (figure 5 e 6).

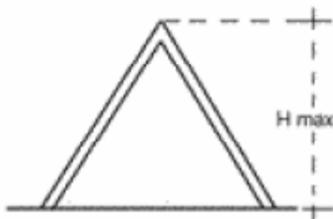


Fig. 5

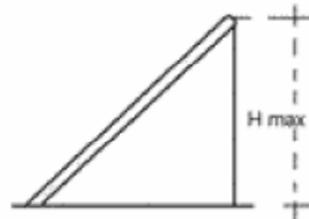
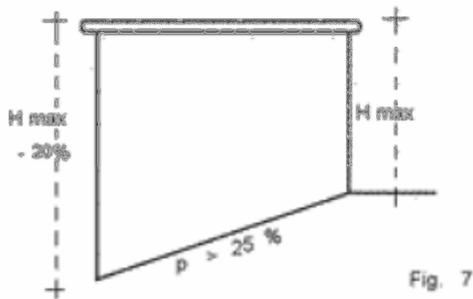


Fig. 6

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può

essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di m 2.00 (v. figura 7).



d = Distanze

da: Distanza dalle strade. È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

dc: Distacco dai confini. È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata dal PUC.

df: Distacco dagli edifici. È la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni agli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;

Cortile: si intende per cortile lo spazio interno, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a m 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di m 8

Chiostrina: si intende per chiostrina lo spazio interno intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

dpf: Distanza delle pareti da altre pareti finestrate; si misura in modo analogo alla precedente, ma si riferisce al caso di pareti fronteggianti, delle quali almeno una sia finestrata.

Articolo 49. Destinazioni d'uso. Definizioni

1. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le seguenti definizioni delle destinazioni d'uso così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

2. Le destinazioni d'uso sono articolate secondo funzioni: residenziali, commerciali, per servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole. Sulla base di tali funzioni le destinazioni d'uso sono così classificate:

d0 Attività residenziali

d1 Attività professionali

d1.1 uffici e studi professionali privati

d1.2 uffici pubblici a livello urbano

d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano

d2 Attività commerciali

d2.1 esercizi commerciali al minuto

d2.2 esercizi commerciali all'ingrosso

d2.3 grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati)

d2.4 reti distributive di carburanti e attività connesse

d3 Attività di servizio e turistico-ricettive

d3.1 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili

d3.2 villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere

d3.3 ristoranti, pizzerie bar e simili,

d3.4 circoli privati per lo svolgimento di attività sociali, educative, culturali, sportive

d3.5 cinema e teatri

d3.6 locali di trattenimento e svago

d3.7 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano

d3.8 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello extraurbano

d3.9 padiglioni a carattere temporaneo destinati a luoghi di ricreazione, incontro, intrattenimento e supporto alle attività informative, divulgative e culturali

d4 Attività artigianali e tecnico-scientifiche

d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)

d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza

d5 Attività Industriali

d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifattiere similari

d5.2 industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari

d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari

d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari

d6 Attività logistiche e di deposito

d6.1 depositi industriali

d6.2 depositi commerciali

d6.3 parcheggi privati

d6.4 parcheggi pubblici

d6.5 rimessaggio imbarcazioni

d6.6 ormeggi navi ro-ro

d6.7 ormeggi navi merci

d6.8 ormeggi imbarcazioni

d6.9 pontili, moli e attrezzature similari

d6.10 capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti

d7 Impianti e infrastrutture di trasporto

d7.1 terminal ferroviario passeggeri

d7.2 terminal ferroviario merci

d7.3 terminal marittimo passeggeri

d7.4 terminal marittimo merci

- d7.5 porti turistici
- d7.6 porti commerciali
- d7.7 porti industriali
- d7.8 centri intermodali

- d8 Attività connesse con l'agricoltura, l'acquacoltura, la coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili
 - d8.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura
 - d8.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura
 - d8.3 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere
 - d8.4 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti.
 - d8.5 parchi agricoli

- d9 Attività connesse al turismo e lo svago
 - d9.1 campeggi ed attrezzature connesse
 - d9.2 chioschi, cabine e attrezzature balneari similari
 - d9.3 impianti sportivi ed attrezzature connesse
 - d9.4 impianti per il gioco ed attrezzature connesse
 - d9.5 parchi sportivi e ricreativi
 - d9.6 impianti e attrezzature per gli sport velici
 - d9.7 parchi archeologici

- d10 Attività per l'istruzione e la ricerca
 - d10.1 attrezzature per l'istruzione superiore
 - d10.2 attrezzature per l'istruzione universitaria
 - d10.3 attrezzature per la ricerca

- d11 Attività per l'assistenza e la salute
 - d11.1 attrezzature socio-assistenziali
 - d11.2 attrezzature sanitarie
 - d11.3 attrezzature ospedaliere

d12 Impianti e attrezzature tecnologiche

d13 Attività naturalistiche

d13.1 attrezzature per l'osservazione scientifica

d13.1 attrezzature per l'osservazione naturalistica

d14 Attività per il culto

3. In particolare valgono le seguenti specificazioni:

a. Attività residenziali

- Edifici o parti di essi destinate ad abitazione permanente.

- Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi pertinenziali di cui alla L 122/1989 asserviti alla residenza) nonché le attrezzature di uso comune.

b. Attività turistico –ricettive

- Residenze turistiche come definite dal DA 20.12.1983 n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere e extra-alberghiere, villaggi turistici, residenze per particolari utenze (anziani ecc). Nelle zone F a prevalente destinazione turistico - ricettiva alberghiera, extralberghiera, residenziale turistica è ammessa la realizzazione nel rapporto 10 mc/abitante teorico di servizi privati connessi alla residenza come previsto dal DA 20.12 1983 n.2266/U.

- Sono ammesse, entro il limite del 25% della **Sul** esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

c. Attività artigianali e tecnico-scientifiche; Attività Industriali; Attività logistiche e di deposito; Attività connesse con l'agricoltura, l'acquacoltura, la coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili

- Sono ammesse, entro il limite del 25% della **Sul** esistente o di progetto destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza del custode e/o titolare e uffici. Non è consentita in questi casi la creazione di nuove unità immobiliari ad eccezione di quella relativa alla abitazione del custode funzionale alla guardiania con estensione massima di mq 30 di **Sul** complessiva.

d. Attività commerciali

- Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite massimo del 10% della **Sul** esistente o di progetto, quali residenza del custode e/o titolare, nonché attività terziarie a servizio dell'attività commerciale insediata

e. Attività professionali

- Sono ammesse, entro il limite del 25% della **Sul** esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività principale, quali residenza del custode e/o titolare e commercio.

f. Attività pubbliche e di interesse pubblico

- Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

- Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3).

- Aree per parcheggi pubblici (S4).

Articolo 50. Categorie d'intervento. Definizioni generali

1. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le seguenti definizioni generali della disciplina delle trasformazioni così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, secondo la seguente distinzione:

a. Categorie di intervento edilizie e urbanistiche

b. Categorie di intervento paesaggistico-ambientali

Articolo 51. Categorie d'intervento edilizie e urbanistiche. Definizioni

1. Le categorie di intervento così come di seguito definite sono coerenti con il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (DPR 6.6.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni).

2. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le seguenti definizioni delle categorie di intervento urbanistico-edilizio così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

MO Manutenzione Ordinaria. Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

MS Manutenzione Straordinaria. Sono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

RC Restauro E Risanamento Conservativo. Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di

opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del decreto legislativo 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'Articolo 34 dello stesso provvedimento: “... per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale”.

RE Ristrutturazione Edilizia. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. In relazione alla possibile variazione volumetrica e alle modalità di intervento, si distinguono tre sotto-categorie di RE:

RE1 Ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria;

RE2 Ristrutturazione edilizia che comporta un aumento di volumetria non superiore al 10% della volumetria regolarmente dotata di concessione edilizia (ad esclusione di quella condonata), purché destinata ad interventi di adeguamento funzionale e comunque legati all'unità edilizia preesistente da vincolo pertinenziale.

RE3 Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

NC Nuova Costruzione. Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o di un insieme degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

NC1. La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto NC6;

NC2. Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

NC3. La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

NC4. L'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

NC5. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come

abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

NC6. Gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

NC7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

DR Demolizione e ricostruzione di edifici senza variazione di volumetria, ma con sagoma e area di sedime differenti.

SP Sopraelevazione che comporta la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

AMP Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali spazi accessori alle unità immobiliari e legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 10% del Volume costruito (Vc).

RU Ristrutturazione Urbanistica. Comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

NIU Nuovo Impianto Urbanistico. Comprende l'insieme di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) rivolto a realizzare un nuovo tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con il disegno dei lotti, degli isolati, delle reti stradali.

D Demolizione Totale o Parziale. Sono gli interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

Articolo 52. Categorie di intervento paesaggistico-ambientale. Definizioni

1. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le seguenti definizioni delle categorie di intervento paesaggistico-ambientale così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

RSA Risanamento Ambientale. Comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinati dall'articolo 17 del DLGS n. 22 del 5.2.1997, e dal successivo Regolamento di attuazione, di cui al DM 25.10.1999, n. 471. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

RIA Ripristino Ambientale. Comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi,

al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici della campagna. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

REA Restauro Ambientale. Comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.

MIA Mitigazione di Impatto Ambientale. Comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesistiche, conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici, e degli impianti e infrastrutture, in superficie o nel sottosuolo.

VLA Valorizzazione Ambientale. Comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione delle componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi) che comporti la realizzazione di modestissime volumetrie, comunque non oltre il limite dato dal parametro $I_{t \max} 0,001 \text{ mc/mq.}$. Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione funzionale di parchi esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.

MBE Miglioramento Bio-Energetico: comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica degli edifici secondo i principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili, il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e con possibilità di manutenzione; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

2. Tutte le categorie di intervento paesaggistico-ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

- a. gli interventi di categoria RSA, sulla base dei tempi, delle modalità e degli oneri previsti dall'Articolo 17 del DLGS 22/1997 e successivo Regolamento attuativo;
- b. gli interventi di categoria RIA, nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività;
- c. gli interventi di categoria MIA, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi urbanistici-edilizi di nuova costruzione, e gli interventi di impianti e infrastrutture, che ricadano nelle aree sottoposte alle norme del Piano Paesaggistico Regionale;

d. gli interventi di categoria VLA, per le aree destinate a verde pubblico o a verde privato.

3. È soggetta a **VCP** Valutazione di Compatibilità Paesaggistica, ai sensi dell'articolo 109 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale PPR (DPCM 12.12.2005), la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale, ancorché non ricadenti nelle aree e immobili di cui all'articolo 143 del DLGS 22.1.2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni:

- a) complessi sportivi e parchi tematici;
- b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
- d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacultura;
- e) impianti per la produzione energetica, termovalorizzazione e stoccaggio;
- f) dighe, sbarramenti e invasi;
- g) depositi di merci e materiali;
- h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
- i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
- l) reti infrastrutturali;
- m) torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni;
- n) impianti di risalita;
- o) interventi di sistemazione idrogeologica;
- p) impianti di irrigazione;
- q) interventi di urbanizzazione primaria.

4. Per gli interventi di cui al comma precedente, i progetti dovranno in ogni caso contenere:

- a. l'analisi ambientale preliminare, intesa quale conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
- b. la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
- c. l'individuazione della categoria d'intervento ambientale da applicare sulla base delle risultanze delle valutazioni di cui alle lettere a e b, nonché la definizione tecnico-progettuale degli specifici interventi di categoria ambientale.

4. Le elaborazioni di cui al comma precedente dovranno essere commisurate, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza e al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi trasformativi, ed essere estese, nel caso di interventi indiretti,

all'intero comprensorio d'intervento, nel caso di interventi diretti all'area di pertinenza o asservita e all'immediato contesto.

5. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del presente articolo con norme sovraordinate (in materia di VIA, lavori pubblici, tutela ambientale), si applicano esclusivamente tali norme sovraordinate.

Articolo 53. Categorie di opere da sottoporre alla procedura di VIA regionale

1. Recupero di suoli dal mare per una superficie che superi i 200 ettari;
2. Impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 150 MW.
3. Impianti eolici per la produzione di energia elettrica, con procedimento nel quale è prevista la partecipazione obbligatoria del rappresentante del Ministero per i beni e le attività culturali.
4. Utilizzo non energetico di acque superficiali nei casi in cui la derivazione superi i 1.000 litri al secondo e di acque sotterranee ivi comprese acque minerali e termali, nei casi in cui la derivazione superi i 100 litri al secondo.
5. Impianti industriali destinati:
 - a. alla fabbricazione di pasta per carta a partire dal legno o da altre materie fibrose;
 - b. alla fabbricazione di carta e cartoni con capacità di produzione superiore a 200 tonnellate al giorno.
6. Impianti chimici integrati, ossia impianti per la produzione su scala industriale, mediante processi di trasformazione chimica, di sostanze, in cui si trovano affiancate varie unità produttive funzionalmente connesse tra di loro:
 - a. per la fabbricazione di prodotti chimici organici di base (non di competenza statale);
 - b. per la fabbricazione di prodotti chimici inorganici di base (non di competenza statale);
 - c. per la fabbricazione di fertilizzanti a base di fosforo, azoto, potassio (fertilizzanti semplici o composti) (non di competenza statale);
 - d. per la fabbricazione di prodotti di base fitosanitari e di biocidi;
 - e. per la fabbricazione di prodotti farmaceutici di base mediante procedimento chimico o biologico;
 - f. per la fabbricazione di esplosivi.
7. Trattamento di prodotti intermedi e fabbricazione di prodotti chimici per una capacità superiore alle 35.000 t/anno di materie prime lavorate.

8. Produzione di pesticidi, prodotti farmaceutici, pitture e vernici, elastomeri e perossidi, per insediamenti produttivi di capacità superiore alle 35.000 t/anno di materie prime lavorate.
9. Stoccaggio di petrolio, prodotti petroliferi, petrolchimici e chimici pericolosi, ai sensi della legge 29.5.1974, n. 256, e successive modificazioni, con capacità complessiva superiore a m³ 40.000.
10. Porti turistici e da diporto quando lo specchio d'acqua è superiore a 10 ettari o le aree esterne interessate superano i 5 ettari oppure i moli sono di lunghezza superiore a m 500.
11. Impianti per la concia del cuoio e del pellame qualora la capacità superi le 12 tonnellate di prodotto finito al giorno.
12. Impianti di smaltimento e recupero di rifiuti pericolosi, mediante operazioni di cui all'allegato B, lettere D1, D5, D9, D10 e D11, ed all'allegato C, lettera R1, della parte quarta del decreto legislativo 3.4.2006, n. 152.
13. Impianti di smaltimento e recupero di rifiuti non pericolosi, con capacità superiore a 100 t/giorno, mediante operazioni di incenerimento o di trattamento di cui all'allegato B, lettere D9, D10 e D11, e all'allegato C, lettera R1, della parte quarta del decreto legislativo 3.4.2006, n. 152.
14. Impianti di smaltimento dei rifiuti non pericolosi mediante operazioni di raggruppamento o ricondizionamento preliminari e deposito preliminare, con capacità superiore a 200 t/giorno (operazioni di cui all'allegato B, lettere D 13 e D14, della parte quarta del DLGS 3.4.2006, n. 152).
15. Discariche di rifiuti urbani non pericolosi con capacità complessiva superiore a m³ 100.000 (operazioni di cui all'allegato B, lettere D1 e D5, della parte quarta del decreto legislativo 3.4.2006, n. 152); discariche di rifiuti speciali non pericolosi (operazioni di cui all'allegato B, lettere D1 e D5, della parte quarta del decreto legislativo 152/2006), ad esclusione delle discariche per inerti con capacità complessiva sino a m³ 100.000.
16. Impianti di smaltimento di rifiuti non pericolosi mediante operazioni di deposito preliminare, con capacità superiore a m³ 150.000 oppure con capacità superiore a 200 t/giorno (operazioni di cui all'allegato B, lettera D15, della parte quarta del DLGS 3.4.2006, n. 152).
17. Impianti di depurazione delle acque con potenzialità superiore a 100.000 abitanti equivalenti.
18. Cave, e torbiere con più di 500.000 m³/a di materiale estratto o di un'area interessata superiore a 20 ettari.
19. Attività di coltivazione sulla terraferma delle sostanze minerali di miniera di cui all'articolo 2, comma 2 del RD 29.7.1927, n.1443.
20. Dighe ed altri impianti destinati a trattenere, regolare o accumulare le acque in modo durevole, ai fini non energetici, di altezza superiore a m 10 e/o di capacità superiore a m³ 100.000.
21. Attività di coltivazione sulla terraferma) degli idrocarburi liquidi e gassosi e delle risorse geotermiche.

22. Elettrodotti per il trasporto di energia elettrica con tensione nominale superiore 100 kV con tracciato di lunghezza superiore a 10 km.

23. Impianti di smaltimento di rifiuti mediante operazioni di iniezione in profondità, lagunaggio, scarico di rifiuti solidi nell'ambiente idrico, compreso il seppellimento nel sottosuolo marino, deposito permanente (operazioni di cui all'allegato B, lettere D3, D4, D6, D7 e D12, della parte quarta del DLGS 3.4.2006, n. 152).

24. Stoccaggio di gas combustibili in serbatoi sotterranei artificiali con una capacità complessiva superiore a m³80.000.

25. Impianti per l'allevamento intensivo di pollame o di suini con più di:

a. 85.000 posti per polli da ingrasso, 60.000 posti per galline;

b. 3.000 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o

c. 900 posti per scrofe.

26. Impianti destinati a ricavare metalli grezzi non ferrosi da minerali, nonché concentrati o materie prime secondarie attraverso procedimenti metallurgici, chimici o elettrolitici.

27. Sistemi di ricarica artificiale delle acque freatiche in cui il volume annuale dell'acqua ricaricata sia superiore a 10 milioni di m³.

28. Opere per il trasferimento di risorse idriche tra bacini imbriferi inteso a prevenire un'eventuale penuria di acqua, per un volume di acque trasferite superiore a 100 milioni di metri cubi all'anno; in tutti gli altri casi, opere per il trasferimento di risorse idriche tra bacini imbriferi con un'erogazione media pluriennale del bacino in questione superiore a 2.000 milioni di metri cubi all'anno e per un volume di acque trasferite superiore al 5% di detta erogazione. In entrambi i casi sono esclusi i trasferimenti di acqua potabile convogliata in tubazioni.

29. I seguenti impianti:

a. gli impianti di combustione con potenza termica uguale o superiore a 50 MW, compresi quelli per la produzione di energia elettrica, anche policombustibili, che successivamente alla loro installazione subiscano interventi di modifica strutturale o impieghino per il loro funzionamento combustibili differenti da quelli previsti dal progetto originario, devono essere sottoposti, entro i sei mesi immediatamente successivi, ad ulteriore valutazione di impatto ambientale;

b. gli impianti oltre i 200 MW di potenza termica che abbiano subito precedentemente alla data di entrata in vigore della LR 20.4.2000, n.4, interventi di modifica strutturale o impieghino per il loro funzionamento combustibili differenti da quelli previsti dal progetto originario, devono essere sottoposti a nuova valutazione di impatto ambientale.

30. Ogni modifica o estensione dei progetti elencati nei precedenti commi.

31. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le seguenti definizioni delle categorie di opere di cui ai commi precedenti così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

Articolo 54. Modalità di intervento. Definizioni

1. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le definizioni delle modalità di intervento di cui al successivo comma 2, così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

2. Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento nelle differenti sottozone urbanistiche può essere resa obbligatoria, sulla base delle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, l'osservanza delle modalità di intervento qui di seguito riportate con la specificazione dei contenuti di ogni modalità.

M1 Rispetto dei Manufatti Esistenti. È obbligatorio il rispetto del disegno, della qualità dei materiali, della configurazione architettonica dei manufatti esistenti. Qualora non sia possibile reperire materiali equivalenti a quelli originari sarà consentito l'uso di altri analoghi. È consentito l'uso di materiali diversi da quelli originari per gli interventi da eseguire su parti strutturali non in vista.

M2 Rispetto delle Caratteristiche Esistenti. È obbligatorio il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, della caratterizzazione distributiva dell'edificio medesimo nonché dei suoi rapporti con gli spazi esterni.

M3 Rispetto dei Manufatti Preesistenti. I manufatti nel disegno e nei materiali non devono contrastare con quelli degli edifici preesistenti o circostanti.

M4 Rispetto delle Caratteristiche Esistenti. È obbligatorio il rispetto: a. delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici preesistenti o circostanti; b. dei rapporti con gli spazi esterni.

M5 Rispetto dell'Assetto Preesistente. Le eventuali demolizioni finalizzate alla creazione di nuovi spazi liberi non devono, in linea di massima, mutare l'assetto delle vie e degli altri spazi pubblici.

M6 Rispetto dei Caratteri Ambientali. L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area e, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

M7 Rispetto degli Spazi Verdi. È obbligatorio, compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

M8 Vincolo di Sistemazione delle Aree Libere. È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

M9 Vincolo di Accorpamento delle Aree. Le aree libere che non siano di stretta pertinenza delle abitazioni devono essere accorpate in un'unica soluzione.

M10 Vincolo di Accorpamento degli Edifici. È vietata la costruzione di un qualsiasi corpo di fabbrica accessorio nelle aree libere dalla edificazione. Nelle zone industriali e/o artigianali sono consentiti edifici non accorpate che risultino complementari delle attività esercitate, ivi comprese le attività del custode e dell'operatore.

M11 Vincolo di Integrazione dei Servizi. I servizi strettamente connessi con la residenza dovranno essere integrati negli edifici.

- M12** Vincolo di Parallelismo alla Strada. L'edificazione deve avvenire in modo che i fabbricati risultino paralleli rispetto al ciglio della strada o al filo del marciapiede.
- M13** Vincolo di Parallelismo alle Indicazioni Cartografiche. L'edificazione deve avvenire in modo che i fabbricati risultino paralleli ai confini dell'area edificabile indicata nella cartografia di piano.
- M14** Vincolo di Allineamento. Gli edifici devono essere disposti in modo che risultino allineati fra di loro ed equidistanti dalla strada o da altri spazi pubblici.
- M15** Vincolo di Edificazione sulla Parte Posteriore dei Lotti. L'edificazione deve avvenire in modo che i fabbricati risultino attestati sul confine della parte posteriore dei lotti.
- M16** Rispetto delle Indicazioni Cartografiche. È obbligatorio il rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano in particolare per quanto attiene all'ubicazione e la dimensione delle aree destinate all'edificazione e di quelle libere.
- M17** Vincolo di Ripartizione delle Sottozone. Il piano (o programma) di dettaglio deve determinare le quote percentuali delle diverse destinazioni indicate nel piano.
- M18** Vincolo di Destinazione di Aree per Spazi Pubblici. Devono in ogni caso essere reperite aree per spazi pubblici (S) nella misura di 27,65 mq/ab. Tali aree devono essere reperite prioritariamente fra quelle già indicate nella cartografia di piano. Nel caso manchi tale indicazione, ovvero le aree indicate risultino insufficienti, gli spazi potranno essere reperiti anche nelle superfici già indicate come edificabili. Qualora le aree indicate nella cartografia risultino di superficie superiore dovranno in ogni caso essere rispettate le previsioni di piano.
- M19** Vincolo del Sistema Organizzativo dello Spazio. L'organizzazione dello spazio deve prevedere la adeguata sistemazione degli accessi e delle aree libere con la creazione di uno o più spazi (piazze, slarghi, ecc.) che costituiscano modulo organizzativo degli edifici e servano per la distribuzione dei servizi previsti dal progetto; ove necessario, dovrà essere prevista l'integrazione degli edifici esistenti.
- M20** Rispetto delle Regole Insediative. Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati in coerenza con le regole insediative dell'intero isolato.
- M21** Vincolo Tipologico per la Integrazione delle Attività. Dovranno essere previste tipologie adatte ad accogliere funzioni di diverso tipo nei limiti delle destinazioni previste.
- M22** Vincolo di Restauro Ecologico. È obbligatorio il mantenimento e la ricostruzione dell'ambiente naturale originario, con interventi che non alterino l'aspetto del terreno e della vegetazione, operati a salvaguardia della flora e della fauna del luogo.
- M23** Vincolo di Fruibilità delle Coste. L'edificazione deve avvenire in modo che sia garantita la piena fruibilità della costa sia per quanto attiene alla possibilità di transito e di accesso che per quanto attiene alla visuale da vie e da spazi pubblici o di uso pubblico.
- M24** Vincolo di Realizzazione di Fasce di Connessione Ambientale. Gli interventi di riqualificazione delle aree già edificate (sia in ambito urbano sia in ambito produttivo) potranno essere realizzati attraverso la creazione di corridoi verdi (fasce alberate, sistemi di siepi) che favoriscono nuovi processi di colonizzazione della vegetazione. Tali corridoi hanno la funzione di connettere le aree edificate con le risorse ambientali della città (il fiume, la fascia costiera, le aree rurali).

Articolo 55. Standard Urbanistici. Definizioni

1. Il presente Regolamento assume per ogni adempimento pertinente in materia edilizia e urbanistica le definizioni degli standard urbanistici di cui al successivo comma 3, così come stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

2. Gli standard urbanistici, ossia gli spazi da destinare alle attrezzature necessarie alla vita collettiva, sono prescritti nelle quantità indicate in ciascuna sottozona omogenea.

3. Sono classificati come **S1, S2, S3, S4** gli edifici e le aree su cui dovranno essere realizzate attrezzature al diretto servizio per le residenze, con uno standard pari a **27,65 mq/ab.**

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

S1. Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: **6,50 mq** per abitante;

S2. Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: **3,15 mq** per abitante;

S3. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: **13,00 mq** per abitante;

S4. Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'articolo 18 della L 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: **5,00 mq** per abitante;

4. Il PUC garantisce la realizzazione di ogni categoria di standard. Tuttavia in alcuni strumenti attuativi le aree di cessione possono essere relative al solo verde pubblico e alle aree per parcheggi.

5. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle varie zone omogenee C, D e G, a **100 mq** di superficie utile lorda (Sul) di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di **80 mq** di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

6. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

7. La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà avere i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche, in quanto compatibile, ed in particolare agli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. Il successivo convenzionamento sarà subordinato all'approvazione preventiva del progetto esecutivo.

CAPITOLO 6. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Articolo 56. Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Definizione

1. Il PUC si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

2. Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

3. Per *interventi indiretti* di attuazione del PUC si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.

4. Quando sia obbligatoria la predisposizione di un Piano di Lottizzazione esteso ad una intera sottozona, tale strumento attuativo dovrà riguardare l'assetto complessivo dell'area interessata, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi; l'attuazione dell'intervento potrà avvenire per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

5. Gli strumenti di *intervento indiretto* sono predisposti nel rispetto della disciplina del PUC. Tali strumenti contengono, in generale, salvo quanto più specificamente previsto dal presente Regolamento o da norme sovraordinate:

a. la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati;

b. la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;

c. la verifica di sostenibilità ambientale;

d. le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale;

e. gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico esecutivo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;

f. il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle lettere c e d, e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;

g. il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private;

h. il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti.

6. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture di mobilità interne ed esterne così come previste dal PUC.

7. Gli interventi possono, inoltre, essere condizionati alla predisposizione di:

P1 Piano di recupero esteso all'edificio

P2 Piano di recupero esteso ad una porzione dell'isolato che costituisca nucleo omogeneo sotto il profilo urbanistico e architettonico.

P3 Piano di recupero esteso almeno all'intero isolato o nel caso in cui il tessuto non sia costituito da isolati facilmente delimitati, dall'intera sottozona.

P4 Piano di dettaglio di iniziativa privata

P5 Piano di dettaglio di iniziativa pubblica

P6. Piano di Utilizzo nei casi in cui gli *interventi diretti* devono essere subordinati alla predisposizione di un elaborato di inquadramento generale, costituito dallo studio urbanistico esteso ad una intera sottozona, o ad una parte di essa secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, al solo fine di evidenziare il rapporto tra il nuovo intervento proposto e l'edificato esistente, con particolare riferimento all'organizzazione della viabilità.

P7 Programma coordinato di intervento complessivo: piano di utilizzo dell'intera sottozona, al quale devono seguire, nel caso non si arrivi al dettaglio, uno o più piani attuativi privati **P4** o pubblici **P5**.

P8 Accordo di Programma ai sensi della LR 45/89. È facoltà dell'Amministrazione Comunale di promuovere uno o più accordi qualora la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo comporti la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici e privati, per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti. Si attuano mediante accordo di programma le Aree Attuative che necessitano di riqualificazione urbana mediante operazioni di riassetto urbanistico unitarie e che sono individuate come Aree di ristrutturazione programmata.

P9 Progetti Integrati di Valorizzazione. Sono strumenti di attuazione di dettaglio, da sottoporre all'approvazione dell'Ente Parco dell'Asinara al termine del loro processo formativo. Si tratta di istituti preventivi, redatti secondo le procedure ed i contenuti dei Piani Particolareggiati, elaborati e proposti dai soggetti interessati, sulla base di specifiche linee guida, condivise dall'Ente Parco e dalla Comunità del Parco, per ciascuno degli ambiti così come definiti nel Piano del Parco dell'Asinara.

8. Per l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi, possono essere richiesti, insieme alla normale documentazione, anche i seguenti elaborati:

P10 Documentazione fotografica

P11 Ricerca storica sugli edifici e le aree

P12 Rilievo degli edifici e delle aree correlati con gli elementi di nuovo inserimento e/o quelli da eliminare

P13 Rilievo degli edifici preesistenti e circostanti correlato con gli edifici e le aree oggetto dell'intervento

P14 Studio esteso all'intero isolato

P15 RP Relazione Paesaggistica

P16 SIA Studio di Impatto Ambientale (da redigere per la VIA)

P17 RA Relazione Ambientale

Articolo 57. Piani di dettaglio di iniziativa privata. Formazione

1. Sono abilitati alla formazione di piani di dettaglio di iniziativa privata P4 i proprietari di aree ed immobili i proprietari di aree ed immobili rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati dagli interventi e il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree assoggettate a piano attuativo.

2. La formazione di piani di dettaglio P4 è consentita esclusivamente ove previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

3. I proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio che intendono procedere alla formazione del piano di dettaglio devono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco.

4. Qualora l'ambito del piano di dettaglio P4 appartenga a più proprietari, alla richiesta di autorizzazione deve essere allegato apposito atto con firma autenticata da parte dei singoli proprietari con relativa dichiarazione che dimostri che essi rappresentano almeno il 75% del valore catastale delle aree ed immobili ricadenti nell'ambito territoriale per il quale viene proposta la formazione di apposito piano attuativo.

5. in riferimento ai piani di dettaglio P4 nel caso in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di dettaglio per l'intera sottozona prevista dal PUC, uno o più proprietari, che dispongano di una superficie superiore al 51% dell'intera sottozona, possono chiedere, previo assenso da parte del Comune e con il coordinamento dell'Ufficio tecnico, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'articolo 3 della LR 20/1991.

Articolo 58. Piani di dettaglio di iniziativa privata. Domanda di autorizzazione

1. La domanda di autorizzazione alla formazione di piani di dettaglio P4 deve essere indirizzata per iscritto al Sindaco e con procedura on line nel caso in cui sia prevista dallo Sportello Telematico Unificato STU del Comune.

2. Alla domanda di autorizzazione per la formazione di piani attuativi i soggetti proponenti devono allegare la seguente documentazione:

a. stralcio della tavola del PUC "Organizzazione dello spazio. Sottozone" in scala 1:4000, con l'individuazione dell'area oggetto della proposta di piano di dettaglio;

b. individuazione grafica delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree da cedere gratuitamente al Comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo alla stessa scala grafica e con la stessa legenda del PUC;

c. tabella con l'individuazione della capacità insediativa prevista, del mix funzionale previsto, del complesso delle aree da cedere gratuitamente al Comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta del piano di dettaglio;

d. Individuazione grafica su carta catastale in scala non inferiore a 1:2.000 dell'ambito oggetto della proposta di piano attuativo corredato da tabella con l'individuazione dei dati catastali, dei nomi dei proprietari, delle superfici catastali, delle aree da cedere gratuitamente al Comune per servizi pubblici, verde pubblico e viabilità riferite all'ambito oggetto della proposta di piano attuativo.

e. Elaborato grafico con rilievo dello stato di fatto, dei vincoli sovraordinati, delle reti tecnologiche in scala 1:2.000.

f. Relazione illustrativa dell'intervento, integrata da schemi grafici sulla proposta di assetto e di inserimento paesaggistico dell'intervento, con evidenziazione di eventuali interventi migliorativi rispetto ai contenuti del PUC in materia ambientale;

g. Schema di convenzione urbanistica contenente: capacità insediativa prevista, cronogramma, eventuali opere di urbanizzazione che si intendono realizzare a scomputo nei limiti previsti dalla legislazione vigente, proposte migliorative.

Articolo 59. Elaborati di progetto degli Strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

1. Gli elaborati degli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono quelli definiti dalle singole leggi nazionali e regionali di riferimento in relazione alla tipologia dello strumento attuativo.
2. In ogni caso devono essere anche previsti per le singole fattispecie i contenuti di cui all'articolo 56, comma 5, e all'articolo 58, comma 2.

CAPITOLO 7. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI. TITOLI ABILITATIVI

Articolo 60. Categorie di intervento edilizio e regime autorizzatorio

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla disciplina generale dettata dall'area normativa del PUC in cui ricade l'area o l'immobile oggetto dell'intervento.
2. Gli interventi edilizi interessanti edifici realizzati illegittimamente e non condonati non possono essere oggetto di autorizzazioni e permessi ancorché coerenti con la disciplina urbanistica dell'area normativa del PUC in cui essi ricadono;
3. Nelle sottozone urbanistiche in cui la trasformazione dell'assetto del suolo è subordinata dal PUC all'approvazione di apposito strumento attuativo sono ammessi sugli edifici esistenti, se legittimamente realizzati o condonati, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
4. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività (DIA) non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità, ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistica salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo;
5. Le corrispondenze tra categoria di intervento edilizio e regime autorizzatorio sono elencate e specificate nei seguenti commi del presente articolo
6. MO Manutenzione ordinaria
 - a. Tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione di cui alle lettere b) e c) del presente comma, in regime di attività edilizia libera. Per gli interventi di manutenzione ordinaria il titolare ha la facoltà di presentare la comunicazione CIA al SUE all'interno dello Sportello Telematico Unificato STU. Per tali interventi non è dovuto il contributo di costruzione.

b. Gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito dalla Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica, sono subordinati a quanto disposto dal relativo Piano particolareggiato. La perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Porto Torres è stata approvata attraverso l'atto ricognitivo ai sensi dall'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle NTA del PPR. L'approvazione dell'atto ricognitivo è stato elaborato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.2.2008.

c. Gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati a nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA)

7. MS Manutenzione straordinaria

a. Tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione delle fattispecie di cui alle lettere b e c del presente comma, mediante autorizzazione comunale o Denuncia di inizio attività DIA.

b. Gli interventi di manutenzione straordinaria interessanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito dalla Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti locali e finanze ed Urbanistica, sono subordinati a quanto disposto dal relativo Piano particolareggiato. La perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Porto Torres è stata approvata attraverso l'atto ricognitivo ai sensi dall'articolo 52, 1 comma – lettere a) e b), delle NTA del PPR. L'approvazione dell'atto ricognitivo è stato elaborato in sede di pianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.2.2008.

c. Gli interventi di manutenzione straordinaria interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati a nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività DIA.

8. RC Restauro e Risanamento Conservativo

a. Tale intervento è soggetto a Denuncia di inizio attività o ad autorizzazione comunale.

b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano ricompresi nel perimetro del centro storico come definito in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.2.2008, l'esecuzione degli interventi di cui al presente comma è subordinato a permesso di costruire.

c. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al propedeutico nulla osta del competente organo di tutela al rilascio di autorizzazione comunale.

d. Qualora gli interventi di restauro e risanamento conservativo comportino un mutamento della destinazione d'uso all'interno delle zone omogenee di tipo A individuate dal PUC è necessario richiedere il permesso di costruire.

9. RE Ristrutturazione Edilizia e sottocategorie RE1, RE2, e RE3 di cui all'articolo 51, comma 2

a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire.

b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo, ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.

10. DR Demolizione e ricostruzione di edifici senza variazione di volumetria, ma con sagoma e area di sedime differenti.

a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire;

b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo, ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.

11. D Demolizione totale o parziale; interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire;

b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo, ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.

12. SP Sopraelevazione che comporta la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire;

b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo, ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.

13. AMP Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente.

a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire.

b. Qualora gli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano soggetti a vincolo, ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio l'intervento è inoltre subordinato al nulla osta del competente organo di tutela.

14. NC Nuova Costruzione e sottocategorie NC1, NC2, NC3, NC4, NC5, NC6 e NC7 di cui all'articolo 51, comma 2

a. Tale intervento è soggetto a richiesta di permesso di costruire.

b. Nelle aree incluse nelle sottozone in cui le trasformazioni sono soggette a strumenti attuativi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla predisposizione ed entrata in vigore dei piani attuativi.

c. Il permesso di costruire può essere rilasciato in deroga agli strumenti urbanistici generali esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

15. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

a. Tale tipo di intervento può essere eseguito, ad eccezione delle fattispecie di cui alle lettere b e c del presente comma, in regime di attività edilizia libera. Gli interventi di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono soggetti a comunicazione allo Sportello unico per l'attività edilizia secondo le modalità previste dall'articolo 82 del DPR 380/2001. Qualora tali interventi riguardino edifici pubblici o privati aperti al pubblico soggetti a vincoli di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio è necessario apposito nulla osta delle autorità competenti per la tutela del bene vincolato;

b. Gli interventi riguardanti edifici e manufatti compresi nel perimetro del centro storico come definito da intervenire siano ricompresi nel perimetro del centro storico come definito in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.2.2008, sono subordinati a Denuncia di inizio attività.

c. Gli interventi interessanti edifici e manufatti vincolati ai sensi degli articoli 10 e 14 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio sono subordinati nulla osta dei competenti organi di tutela propedeutico alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA). In caso di impossibilità di rilascio del nulla osta è possibile provvedere con opere provvisorie sulle quali sia stata comunque acquisita l'approvazione delle predette autorità.

16. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato:

a. Tali attività possono essere realizzate in regime di attività edilizia libera previa Comunicazione di attività edilizia libera (CIA) al SUE compreso all'interno dello Sportello Telematico Unificato STU.

b. Qualora tali attività ricadano in aree ricomprese all'interno del Piano di assetto idrogeologico o nel perimetro del centro storico come definito da come definito in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.2.2008, sono subordinate a Denuncia di inizio attività.

c. Qualora tali attività ricadano nel perimetro di aree soggette a vincolo archeologico il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività e a nulla osta degli organi competenti per la tutela.

d. Qualora tali attività ricadano nel perimetro di aree individuate dal PUC per il Sistema storico-culturale come aree di tutela integrale, aree di tutela condizionata, aree di attenzione il loro svolgimento è subordinato a Denuncia di inizio attività e a comunicazione agli organi competenti per la tutela.

17. Opere di sistemazione dei terreni.

a. Tali interventi sono ammessi all'interno delle aree soggette a strumenti attuativi e subordinati all'approvazione ed entrata in vigore degli stessi: la loro attuazione è quindi subordinata alla stipula delle convenzioni urbanistiche degli strumenti stessi.

b. Qualora tali interventi ricadano nel perimetro di aree individuate dal PUC per il Sistema storico-culturale come aree di tutela integrale, aree di tutela condizionata, aree di attenzione il loro svolgimento è subordinato a comunicazione agli organi competenti per la tutela.

18. Opere di arredo urbano

a. Tali interventi sono realizzabili, ove non riguardino aree ed immobili vincolati ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali, previa autorizzazione comunale.

19. Sono altresì realizzabili, ove non riguardino aree ed immobili vincolati ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali, previa autorizzazione comunale i seguenti interventi:

a. Muri di cinta e cancellate. Qualora tali interventi ricadano in aree ricomprese nel perimetro del centro storico come definito da come definito in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.2.2008, devono essere realizzati in conformità con le prescrizioni di dettaglio del piano particolareggiato.

b. Aree destinate ad attività sportive e ricreative che non comportino la creazione di volumetrie.

c. Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile.

d. La revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di

nuove disposizioni. Qualora tali interventi ricadano in aree ricomprese nel perimetro del centro storico come definito da come definito in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.02.2008, devono essere realizzati in conformità con le prescrizioni di dettaglio del piano particolareggiato.

e. Gli interventi per il contenimento del consumo di energia degli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, sono soggetti alla presentazione di denuncia di inizio lavori presso lo sportello unico per l'attività edilizia SUE all'interno dello Sportello Telematico Unificato STU.

f. Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria di intervento, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino eventuali prescrizioni tecniche contenute nel permesso di costruire rilasciato.

g. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

h. Le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi previa verifica di conformità con le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e altre disposizioni sovraordinate.

i. I pergolati e i grigliati.

l. Le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi finalizzati ad attività edilizia.

m. Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto.

n. L'installazione di palloni pressostatici anche a carattere stagionale.

Articolo 61. Categorie di intervento paesaggistico-ambientale e regime autorizzatorio

1. Tutte le categorie di intervento ambientale di cui all'articolo 52 del presente Regolamento sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. Le modalità e la documentazione relativa al regime autorizzatorio sono previste nello Sportello Telematico Unificato STU del Comune.

2. In particolare, sono obbligatori, con riferimento alle definizioni di cui al citato articolo 52 del presente Regolamento:

a. gli interventi di categoria RSA, sulla base dei tempi, delle modalità e degli oneri previsti dall'articolo 17 del DLGS 22/1997 e successivo Regolamento attuativo;

b. gli interventi di categoria RIA, nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività;

c. gli interventi di categoria MIA, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi urbanistici-edilizi di nuova costruzione, e gli interventi di impianti e infrastrutture, che ricadano nelle aree sottoposte alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale;

d. gli interventi di categoria VLA, per le aree destinate a verde pubblico o a verde privato.

3. E' soggetta a VCP Valutazione di Compatibilità Paesaggistica, ai sensi dell'articolo 109 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (DPCM 12.12.2005), la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale, ancorché non ricadenti nelle aree e immobili di cui all'articolo 143 del DLGS 22.1.2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni:

- a. complessi sportivi e parchi tematici;
- b. complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- c. campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
- d. impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacultura;
- e. impianti per la produzione energetica, termovalorizzazione e stoccaggio;
- f. dighe, sbarramenti e invasi;
- g. depositi di merci e materiali;
- h. infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
- i. opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
- l. reti infrastrutturali;
- m. torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;
- n. impianti di risalita;
- o. interventi di sistemazione idrogeologica;
- p. impianti di irrigazione;
- q. interventi di urbanizzazione primaria.

4. Per gli interventi di cui al precedente comma 3, i progetti dovranno in ogni caso contenere:

- a. l'analisi ambientale preliminare, intesa quale conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
- b. la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
- c. l'individuazione delle categoria d'intervento ambientale da applicare sulla base delle risultanze delle valutazioni di cui alle lettere a e b del presente comma, nonché la definizione tecnico-progettuale degli specifici interventi di categoria ambientale.

5. Le elaborazioni dovranno essere commisurate, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza e al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi trasformativi, ed essere estese, nel caso di interventi indiretti, all'intero comprensorio d'intervento, nel caso di interventi diretti all'area di pertinenza o asservita e all'immediato contesto. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del

presente articolo con norme sovraordinate (in materia di VIA, lavori pubblici, tutela ambientale), si applicano esclusivamente tali norme sovraordinate.

CAPITOLO 8. PROGETTAZIONE EDILIZIA E COMFORT AMBIENTALE

Articolo 62 Progettazione edilizia. Prescrizioni generali

1. I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del Regolamento edilizio e delle leggi, ed in particolare alla disciplina di cui al presente titolo terzo, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati di seguito:

- a. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
- b. Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
- c. La definizione formale e costruttiva 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.
- d. La corretta distribuzione degli spazi costituenti l'edificio, in relazione all'uso finale.
- e. L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, in modo da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- f. La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- g. La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.
- h. La definizione e l'ubicazione di tutti gli impianti e le apparecchiature tecnologiche dovranno rispondere a criteri di armonico inserimento negli edifici con particolare riferimento al decoro della facciata, alla conservazione delle caratteristiche d'insieme dei tetti.

2. 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.

3. 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, l'indicazione precisa dei materiali di finitura e dei colori di tutte le parti esterne. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui all'articolo 2 del DM 22.10.1983 e all'articolo 97 del presente Regolamento, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 dello stesso DM.

4. Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente Regolamento.

5. Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L 118/71 e del DPR 503/1996 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L 13/1989, del DM 236/89, della LR 32/91, e infine della L 104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

6. Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DM 246/87.

7. I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, della LR 19/89 e relativo regolamento, e della L 10/91 con il regolamento DPR 412/93.

8. 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 dall'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 63. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani interrati

1. 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. 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 successivo articolo del presente Regolamento.

Articolo 64. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani seminterrati

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti a deposito, a locali per attività artigianali non moleste o a qualsiasi altro uso, con l'esclusione di quello residenziale, che comporti la permanenza di persone, soltanto se l'intradosso del suo solaio si trova ad una quota superiore di almeno 120 cm rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, l'altezza utile netta interna sia almeno di m. 2.70, ed inoltre, sia garantito il rispetto degli standard prestazionali per le abitazioni e le altre destinazioni d'uso definiti dal presente Regolamento e delle norme igienico-sanitarie vigenti. 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 aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm e max. m 1.00, 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.

2. Al fine di evitare la propagazione dell'umidità sono consentiti anche altri sistemi tecnologicamente avanzati esclusivamente per le parti confinanti con proprietà diverse. 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.

3. 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.

Articolo 65. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani terreni

1. 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.

2. 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.

3. È 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, ove possibile, l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

4. Nei fabbricati prospicienti la pubblica via l'intradosso del solaio di copertura del piano terreno non può in ogni caso essere posto ad una quota inferiore a 3,20 metri rispetto a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato.

5. Nel caso di fabbricati attestati su strade in pendenza, l'altezza di imposta del solaio di cui sopra deve essere calcolata in corrispondenza del punto medio del prospetto sulla strada in pendenza e l'altezza minima sullo stesso prospetto non dovrà essere inferiore a 2,70 metri.

6. 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.

7. 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.

8. Nel caso in cui più della metà dei prospetti siano a cielo aperto, sono consentite tutte le destinazioni d'uso, a condizione che venga sempre garantito il rispetto di quanto previsto dal presente Regolamento, dalle norme igienico- sanitarie vigenti ed, inoltre, a condizione che le pareti verticali verso terra siano impermeabilizzate adeguatamente per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate 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 cabalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Articolo 66. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani sottotetto

1. I piani sottotetto possono avere caratteristiche di abitabilità o agibilità se l'altezza media utile è di m 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m 2.30.

2. Gli stessi piani possono essere adibiti a pertinenze di servizio dei locali abitabili sottostanti se l'altezza media utile è m 2.40 e l'altezza minima è non inferiore a 2.00 m.

3. Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi non abitabili.

Articolo 67. Progettazione edilizia. Prescrizioni per i piani pilotis

1. È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2.50 se viene lasciato il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza uguale, e comunque non inferiore a m 2.50.

Articolo 68. Progettazione edilizia. Prescrizioni per porticati e verande

1. La superficie coperta dei porticati e delle verande non potrà superare il 40% della superficie coperta complessiva dell'edificio.
2. Nei casi di fabbricati costituiti da più piani, tale percentuale dovrà essere calcolata e localizzata piano per piano.

Articolo 69. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le aree non edificate

1. Aree non edificate

a. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario.

b. 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, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la tipologia e i materiali delle recinzioni e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza.

c. Il Sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, compresa l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

2. Aree non edificate comprese fra edifici

a. Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e sistemate come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

3. Aree non edificate di pertinenza degli edifici

a. Sono considerate opere accessorie, e pertanto ammissibili, anche in area di distacco, sempre nel rispetto delle distanze dai confini previsti dal Codice Civile, gli elementi di arredo volti a migliorare la fruibilità e la qualità estetica delle aree di pertinenza dei fabbricati. Rientrano in tale categoria i gazebo, i pergolati, le protezioni orizzontali leggere per i posti auto e per gli ingressi; tali opere potranno essere estese a superfici non superiori al 50% della superficie libera assicurando il mantenimento a verde delle residue superfici.

b. Le centrali termiche o di climatizzazione dovranno prioritariamente essere realizzate nel sedime del fabbricato; è consentita nei fabbricati esistenti, per adeguamenti tecnologici, la realizzazione di detti locali, comprese le protezioni per impianti tecnologici, nelle aree cortilizie di pertinenza fino ad una superficie massima di mq 30.

c. In tutte le zone territoriali omogenee, nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono consentite le costruzioni delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT, che devono in ogni caso osservare le NTA del PUC e le normative di settore in vigore.

d. Nelle aree pertinenziali degli 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 o attraverso sistemi di captazione di tali acque finalizzate alla razionalizzazione delle risorse idriche e del ciclo delle acque.

Articolo 70. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le barriere architettoniche

1. Per facilitare la vita di relazione e la massima accessibilità dei disabili, gli edifici pubblici e privati 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 alla L 118/1971 e al DPR 503/1996.

2. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L 13/1989 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2 della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DM 236/1989.

3. Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della LR 32/1991.

4. Ai sensi dell'articolo 24 della L 104/1992, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L 13/1989, sono eseguite in conformità alle sopraccitate disposizioni di legge.

5. Ai sensi del secondo comma dell'articolo 24 della L 104/1992, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al Codice dei Beni culturali e del paesaggio nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L 13/1989 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite nell'articolo 7 del DPR 164/1956, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

6. Ai sensi dell'articolo 32, comma 20, della L 41/1986, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 503/1996, in materia di superamento delle barriere architettoniche.

7. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

Articolo 71. Progettazione edilizia. Prescrizioni per l'illuminazione e ventilazione di edifici esistenti

1. In tutte le sottozone urbanistiche previste dal PUC, 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 tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 72. Progettazione edilizia. Prescrizioni per il computo delle distanze

1. Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio.

2. Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona.

3. Le prescrizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati secondo differente normativa, non più attuale.

Articolo 73. Progettazione edilizia. Prescrizioni per le abitazioni

1. Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel DM 5.7.1975 e nella L 457/1979. Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

2. Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione delle presenti norme, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

3. La superficie abitabile interna dovrà soddisfare i seguenti requisiti.

a. La superficie utile residenziale minima di ogni singolo alloggio deve essere pari a mq 40.

b. Per ogni unità abitativa debbono essere individuate stanze da letto che debbono avere una superficie di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

c. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno pranzo di almeno mq 18.

d. Nel caso di stanze destinate ad uso ufficio o studio la superficie utile minima è pari a mq 9.

e. Ai sensi dell'articolo 7 del DM 5.7.1975, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo ed avere ampiezza non inferiore a mq 4.

f. L'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere dotato di almeno un vano specificamente destinato ad antibagno, tale da evitare il diretto contatto con gli ambienti destinati a soggiorno, cucina, ufficio; nelle unità residenziali è consentita la realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto dalla camera da letto purché autonomamente areato, anche con utilizzo di sistemi meccanici, di dimensione anche inferiore a mq 4.

g. La destinazione d'uso e la superficie utile dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione anche delle tipologie d'uso previste.

h. I locali destinati a uffici o funzioni simili dovranno avere la superficie utile non inferiore a mq 38 e dovranno essere forniti di servizi igienici, a cui accedere tramite antibagno o disimpegno, avente superficie utile minima di mq 4.

i. La superficie minima destinabile a locali commerciali, pubblici esercizi, attività artigianali, etc., dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e alle norme che fanno riferimento ai rispettivi settori di attività.

l. Nei locali di superficie utile netta fino a mq 60 è consentita la realizzazione di un vano di superficie utile netta non inferiore a mq 4 da destinare a deposito, ripostiglio, etc.

m. Nei locali con superficie utile netta superiore a mq 60 non è previsto alcun limite alla realizzazione di vani accessori.

n. Le unità immobiliari destinate ad abitazione dovranno avere una zona cottura aperta sul soggiorno o una stanza adibita a cucina di superficie non inferiore a mq 7.

o. I locali destinati ad impianti tecnologici devono avere dimensioni proporzionate ai fabbisogni dell'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza e rispettare in ogni caso quanto previsto dalle norme vigenti e dagli specifici Regolamenti Comunali.

4. L'altezza minima interna dovrà soddisfare i seguenti requisiti.

a. Ai sensi dell'articolo 1 del DM 5.7.1975, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in m 2.70 riducibili a m 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

b. Ai sensi dell'articolo 43 della L 457/1978, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'articolo 42 della L 457/1978, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni che usufruiscono del contributo dello Stato ai sensi della stessa legge devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- altezza virtuale non superiore a m 4.50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

- altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a m 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a m 2.40.

c. Ai sensi dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

d. Nei locali destinati ad attività commerciali l'altezza minima interna di ogni singolo ambiente è fissata in m 3.00 esclusi vani di servizio (bagni, ripostigli, magazzini), in presenza di solai orizzontali. Nel caso di locali aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza media minima di ogni singolo vano principale è fissata in m 2.50, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m 3.00.

5. L'illuminazione e ventilazione degli ambienti dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

a. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi che creano nuove unità immobiliari di superficie netta maggiore di mq 70, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio.

b. Per le nuove unità immobiliari di superficie netta minore o uguale a mq 70 e nei casi esistenti già configurati in tal modo, è consentito limitare l'esposizione ad un fronte a condizione che l'unità immobiliare venga dotata di idoneo impianto di areazione con presa d'aria esterna da localizzare in posizioni tali da non interessare i fronti pubblici. L'impianto deve essere dimensionato per assicurare un ricambio d'aria pari a quello minimo previsto dalla normativa specifica di settore e il relativo progetto deve essere presentato contestualmente alla richiesta di autorizzazione, denuncia di inizio attività o permesso di costruire e approvato dall'Amministrazione Comunale.

c. Ai sensi dell'articolo 5 del DM 5.7.1975, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

d. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

e. Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, del DM 5.7.1975, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. Secondo l'articolo 6 del DM citato, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di usufruire della ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) per evitare che si diffondano.

f. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.

g. Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 del DM sopra citato.

h. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle seguenti condizioni prescritte dall'articolo 18 della L 166/1975:

- ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;

- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

- non siano installati apparecchi a fiamma libera.

i. È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/1975.

6. La climatizzazione degli ambienti dovrà soddisfare i seguenti requisiti.

a. Ai sensi dell'articolo 4 del DM 5.7.1975, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

b. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi. Deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

c. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

d. Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/1977 e dell'articolo 4 del DPR 412/1993, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

7. L'isolamento acustico degli ambienti dovrà soddisfare i seguenti requisiti.

a. Ai sensi dell'articolo 8 del DM 5.7.1975, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Articolo 74. Progettazione edilizia. Scale

1. 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 alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

2. Sono ammesse le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano.

3. Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.

4. Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a cm 90.

5. Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a m 1.20.

6. Ai sensi dell'articolo 19 della L 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

Articolo 75. Progettazione edilizia. Parcheggi

1. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'articolo 41-sexies della L 1150/42 come sostituito dal secondo comma dell'articolo 2 della L. 122/89, fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.

2. Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo, nel rispetto della normativa regionale. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.

3. Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici, nel riadattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista da leggi, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati nelle sottozone urbanistiche di tipo A.

4. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 11.8.1942, 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 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 legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.

5. Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo

18 della L 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. Per quanto attiene la disciplina dei parcheggi pubblici, pertinenziali, pertinenziali per la clientela e spazi di sosta funzionali al carico/scarico merci di attività commerciali si fa riferimento a quanto stabilito dalle NTA del Piano urbanistico comunale e dalla DGR 55/108 del 20 dicembre 2000.

6. Ai sensi dell'articolo 9, primo comma, della L 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine i 90 giorni. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Per effetto del quinto comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

7. 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.

8. Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento d'attuazione e successive modifiche e integrazioni nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.

9. Secondo l'articolo 46 del DPR 495/92, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale a venga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.

10. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o

comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

11. Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della loro compatibilità funzionale con l'assetto della rete viaria circostante, non intervengono nel computo della volumetria, a condizione che siano in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali, la costruzione non presenti chiusure perimetrali murarie fisse ma esclusivamente schermature visuali, siano rispettati gli altri parametri urbanistici di zona e venga trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.

12. Ogni parcheggio deve essere:

- a. immediatamente accessibile da uno spazio sgombro pubblico o privato di adeguata dimensione al transito della tipologia di veicoli cui è destinato;
- b. disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericoli o disagio per il traffico;
- c. consentire il parcheggio o la rimozione del veicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento.

13. Ai fini del dimensionamento degli spazi di sosta o parcheggio, per spazio di parcheggio si intende il posto macchina delle dimensioni minime di m 2.50 x 5.00, sia per le destinazioni d'uso residenziali, come per quelle diverse. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio.

Articolo 76. Progettazione edilizia. Sicurezza statica

1. Le costruzioni, sia pubbliche che private, debbono essere realizzate in osservanza del quadro delineato dalla parte II "Normativa tecnica per l'edilizia" del Testo unico in materia edilizia, DPR 6.06.2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

CAPITOLO 9. LUOGHI DI LAVORO O CON FUNZIONI DIVERSE

Articolo 77. Luoghi di lavoro. Classificazione

1. Sono luoghi di lavoro i luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda. I luoghi che vengono qui normati sono gli ambienti di lavoro, gli ambienti di vendita e gli ambienti di ufficio. Le destinazioni d'uso pertinenti sono comprese all'interno della classificazione delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 49 del presente Regolamento.

2. I requisiti igienico-sanitari dei luoghi di lavoro sono definiti in applicazione delle specifiche normative di riferimento. Salve la specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente, i requisiti di cui al presente articolo sono verificati in caso di realizzazione di locali di lavoro di nuova costruzione. Le norme del presente titolo non si applicano alle situazioni fisiche esistenti e già autorizzate o comunque conformi alla previgente normativa.

Articolo 78. Luoghi di lavoro. Norme generali per la aerazione

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono fruire di aerazione naturale, mediante superfici finestrate apribili prospettanti direttamente all'esterno.

2. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne, favorendo i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna e i ricambi naturali.

3. La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

Articolo 79. Luoghi di lavoro. Norme generali per la illuminazione

1. Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento e da particolari esigenze tecnologiche, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

2. Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, comprese finestrature a shed, lucernari, lanterne e simili.

3. La superficie illuminante deve tenere conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale. Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la specifica attività.

4. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

Articolo 80. Luoghi di lavoro. Parametri edilizi per illuminazione e aerazione

1. Ambienti di lavoro

a. Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere dotati di infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

b. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a:

- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq 100.

- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore.

c. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati.

d. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

e. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

f. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

g. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

h. Per i locali di nuova costruzione, ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a m 3.00.

2. Ambienti di vendita.

a. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norme vigenti.

b. Le aperture devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro al comma 1, lettera b del presente articolo.

c. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità.

d. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di lavoro deve essere non inferiore a:

- m 3.00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione e all'ingrosso, comunque con superficie superiore a mq 100;

- m 2.70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

3. Ambienti di ufficio.

a. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, la superficie per ambienti di ufficio non può essere inferiore al minimo assoluto di mq 5 per addetto.

b. Per gli ambienti di ufficio in genere l'ampiezza della superficie finestrata apribile, misurata convenzionalmente al lordo dei telai, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

e. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio deve essere non inferiore a:

- m 3.00 per i locali di nuova costruzione;

- m 2.70 per attività ed in genere per i locali adibiti ad ufficio, quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Articolo 81. Luoghi con funzioni diverse regolate da norme specifiche. Requisiti

1. I luoghi di lavoro costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui al precedente articolo 77, ma per le quali non trovano applicazione normative specifiche, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

3. A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti ed ambiti del progetto.

CAPITOLO 10. TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Articolo 82. Opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

2. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

Articolo 83. Interventi di manutenzione degli edifici esistenti

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza e alla pubblica incolumità, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e rifacimento della tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo e dalle intemperie: nel caso di carenza nella manutenzione degli edifici e delle opere esistenti di proprietà privata, il Dirigente della competente struttura comunale può obbligare i proprietari alla esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria o straordinaria, necessarie per la salvaguardia e il decoro dell'ambiente e/o della pubblica incolumità.

3.. Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con le modalità previste dall'articolo 8 della L 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni.

4. L'Amministrazione Comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro.

5. L'Amministrazione Comunale può analogamente obbligare gli interventi di eliminazione o rimozione di parti o opere pericolanti, elementi di superfetazione incongrui, cavi, parti

metalliche, piastre, ganci, pali e paline, ecc. che non assolvano più alla loro funzione originaria.

6. Gli interventi di cui ai precedenti punti sono ordinati dal Dirigente della competente struttura comunale che fissa un congruo termine per la loro esecuzione, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori recuperando poi le somme corrispondenti nei modi di legge.

Articolo 84. Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

2. Per gli scopi del precedente comma 1 del presente articolo, i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni e disposizioni in presenza di uno strumento attuativo.

Articolo 85. Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente

1. Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali uniformi per qualità e apparenza, e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.

2. Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari.

3. Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza. Nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.

4. Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nei prospetti esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.

Articolo 86. Impianti e Canalizzazioni

1. Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.
2. Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi interamente alle murature.
3. Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio.
4. Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture del prospetto.
5. Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista. Ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate. I cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

Articolo 87. Aggetti sulla pubblica via o su suolo pubblico

1. Per gli edifici di nuova costruzione e in sede di ristrutturazione di quelli esistenti non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi sporgenti che aggettino sul suolo pubblico per più di 15 cm.
2. Fatte salve normative particolari, aggetti superiori a 15 cm. al disotto della quota di m 3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili o infissi, sono ammissibili solo se vengono soddisfatti i requisiti di sicurezza e funzionalità del pubblico transito sugli spazi su cui si affacciano.
3. Balconi e pensiline sono consentiti al disopra dell'altezza effettiva di m 4.00 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre m 1.20 e comunque non superino la larghezza del marciapiede sottostante. In caso di assenza di marciapiede l'altezza minima delle parti aggettanti sarà di m.4.50, con oggetto massimo di m 1.00 e arretramento almeno pari a m 0.50 rispetto al limite della carreggiata.
4. Le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico a un'altezza inferiore a m 2.50 rispetto al piano del marciapiede o a m 4.50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede.
5. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in

modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Articolo 88. Infissi

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando la disposizione di cui al precedente comma 1 non sia applicabile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto previsto.

Articolo 89. Immissione su spazi pubblici

1. Le uscite dalle autorimesse, individuali o collettive, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Fra le uscite di autorimesse e uscite pedonali dei locali ad uso collettivo deve intercorrere una distanza minima di m 10 tra gli stipiti più vicini.
2. Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da rampa, questa non potrà avere una pendenza superiore al 25% e dovrà prevedere una zona in piano, in corrispondenza dell'immissione sulla pubblica via. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il confine di proprietà, dovrà essere garantita una distanza pari ad almeno m 4.50. A prescindere dalla proprietà, laddove lo stato dei luoghi non coincida con limiti delle proprietà catastali, la distanza viene valutata dal marciapiede ovvero, laddove mancante, dal ciglio stradale. È facoltà della Amministrazione richiedere distanze maggiori, per garantire soluzioni migliori per la sicurezza stradale e per la sicurezza dei fruitori.
3. Ogni intervento di immissione sulla pubblica via o via di uso pubblico, o di manomissione, modifica, ripristino in corrispondenza di spazi pubblici è soggetto al preventivo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale o al nulla osta dell'ente proprietario della strada.
4. I passi carrai andranno segnalati verso lo spazio pubblico mediante apposito cartello o targa nel quale dovrà essere indicato il codice della via e il numero progressivo della concessione, secondo le indicazioni del Comune. Tale disposizione si applica anche a quelli esistenti, i quali dovranno essere regolarizzati secondo i termini della specifica ordinanza sindacale, ai fini della loro validità.
5. Salve normative specifiche, i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima, libera da manufatti e impianti tecnologici, di m 1.20. Per gli interventi di nuovo impianto la larghezza minima non potrà essere inferiore a m 1.50, al netto di eventuali manufatti e impianti tecnologici.

Articolo 90. Concessione di spazi pubblici

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.
2. La concessione di spazi pubblici per uso o attività turistiche, ricettive, commerciali e similari sono soggette alla disposizioni del presente articolo. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.
3. Per le zone vincolate le caratteristiche e la tipologia degli arredi dovranno essere conformi a un apposito regolamento di settore.
4. La concessione viene rilasciata e mantenuta alla condizione che il titolare si impegni ad assumere l'onere della pulizia e dell'allontanamento dei rifiuti oltre che per la zona concessa anche per una superficie esterna non inferiore a ml. 20 dal limite della zona concessa. L'inottemperanza a ciò comporta l'automatica decadenza della concessione.

Articolo 91. Pubblicità, segnaletica di esercizio e targhe professionali.

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.
2. Le insegne pubblicitarie a bandiera, laddove ammesse, non possono sporgere più di m 0. 80 dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2.40 dalle strade pedonali, e a m 4.50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.
3. Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal PUC, sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti.
4. Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà in ogni caso rispettare le disposizioni del Codice della Strada e comunali di settore ed ogni altra disposizione vigente in materia.

5. Nelle zone periferiche, ancorché sottoposte a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe, laddove la soluzione proposta, seppure non conforme alle specifiche disposizioni regolamentari, sia comunque compatibile con l'ambiente e con le preesistenze tutelate.
6. Nelle sottozone di tipo A e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico, o comunque sottoposti a vincolo di tutela ambientale, sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente articolo, laddove le strutture esistenti, seppure non conformi, costituiscono testimonianza storica di tipologie non più in uso, e, comunque di pregio storico-documentale.
7. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.
8. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di cm 15 da decorazioni e membrature architettoniche. Dovranno avere una dimensione non superiore a cm 40 di larghezza per cm 30 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.
9. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm 15, raggruppate e allineate in successione verticale.
10. Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.
11. L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alle presenti disposizioni ed agli altri obblighi di legge.

Articolo 92. Forme ammesse per pubbliche affissioni

1. Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione Comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.
2. È consentita inoltre l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi già autorizzati, la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive, l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.
3. Non sono soggette al presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica Amministrazione, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.
4. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature

predisposte e installate a cura e a spese degli interessati, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.

5. L'autorizzazione è rilasciata purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

6. Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

Articolo 94. Chioschi, Edicole e strutture affini

1. L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, con le procedure previste per le opere pubbliche comunali, anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.

2. Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

3. In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate e dovranno essere realizzati con materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti.

Articolo 95. Derghe per manifestazioni temporanee

1. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

2. La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio della concessione del suolo pubblico, qualora necessaria, fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali altre norme di legge, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura, non superiore in ogni caso a sei mesi.

CAPITOLO 11. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Articolo 96. Sostenibilità della gestione delle acque meteoriche. Obiettivi e indirizzi

1. Al fine di salvaguardare condizioni di equilibrio idraulico rispetto alla tutela del suolo rispetto al rischio idraulico, idrogeologico e di frana, della qualità delle acque dei corpi idrici e della falda acquifera, del microclima il presente Regolamento disciplina la raccolta delle acque meteoriche in riferimento allo spazio pubblico, alle superfici pertinenziali degli edifici, alle coperture degli edifici.

2. Gli obiettivi specifici sono i seguenti:

- a. Contenere i flussi delle acque meteoriche;
- b. Favorire il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- c. Garantire la qualità delle acque meteoriche da immettere nei corsi d'acqua superficiali.

3. Gli indirizzi per contenere i deflussi delle acque meteoriche sono qui di seguito riportati.

a. Nelle sottozone sottoposte a strumento attuativo, per favorire il contenimento dei deflussi delle acque meteoriche nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili;

b. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ricompresi nelle altre sottozone urbanistiche, nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili, anche attraverso interventi di nuova impermeabilizzazione del suolo sostituendo i rivestimenti del suolo preesistenti.

Articolo 97. Sostenibilità della gestione delle acque meteoriche. Recupero delle acque meteoriche per usi non potabili

1. Gli indirizzi per il recupero e utilizzo delle acque meteoriche sono qui di seguito riportati.

a. Ai fini dell'utilizzo per innaffiamento e civili non potabili in tutti gli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la raccolta delle acque meteoriche dai tetti in appositi serbatoi.

b. Il dimensionamento del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche deve:

- garantire una capacità di accumulo secondo min. 20 litri/mq di tetto e max 50 litri/mq di tetto;

- garantire l'autosufficienza idrica per un periodo di almeno 3 settimane senza piogge.

c. Qualora l'uso delle acque meteoriche sia esteso anche ad usi civili non potabili:

- il serbatoio deve essere dotato di apposito filtro e pompa per la distribuzione alla rete di adduzione dell'acqua non potabile;

- l'edificio deve essere dotato di una seconda rete dedicata all'acqua non potabile;

- ogni rubinetto dell'acqua meteorica deve essere dotato di targhetta riportante l'indicazione "acqua non potabile";

- i rubinetti di cui sopra debbono essere dotati di manopola asportabile affinché bambini o estranei non bevano inavvertitamente l'acqua meteorica;

- è comunque necessario prevedere, in caso di carenza di acqua meteorica, l'approvvigionamento della seconda rete mediante acqua potabile;

- tutte le condotte dell'acqua meteorica devono essere segnalate per evitare scambi di condotte durante lavori di risanamento di ristrutturazione degli impianti.

d. La collocazione dei serbatoi – realizzati in calcestruzzo o in materiale plastico – può avvenire a condizione di garantire un'adeguata protezione dell'acqua accumulata dagli effetti del calore, del gelo e della luce: fuori terra; in cantina; in posizione interrata, anche all'esterno del sedime dell'edificio.

2. Lo scarico del troppo pieno deve soddisfare i requisiti qui di seguito riportati.

a. Lo scarico può avvenire tramite condotta di scarico in fognatura mista o delle acque meteoriche.

b. Lo sbocco del troppo pieno deve sempre essere dotato di rete atta ad evitare l'ingresso nel serbatoio di piccoli animali.

c. Il condotto di scarico in fognatura deve essere sempre provvisto di sifone.

d. Per impedire il ritorno d'acqua dalla fognatura mista o delle acque meteoriche è obbligatoria l'installazione di apposita valvola di non ritorno.

3. Devono essere prese le seguenti misure igieniche: la pulizia dei filtri deve avvenire almeno due volte l'anno (primavera ed autunno); la pulizia del serbatoio è obbligatoria in caso di acqua maleodorante e/o qualora lo spessore dei sedimenti nel serbatoio risulti eccessivo.

Articolo 98. Sostenibilità della gestione delle acque reflue

1. Nelle zone agricole e nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale o turistica individuate dal PUC le acque reflue possono essere smaltite preferibilmente attraverso impianti di fitodepurazione in grado di contribuire all'integrazione delle risorse idriche necessarie a garantire l'innaffiamento delle aree verdi, al pulizia delle strade ed altri usi civili non potabili.

2. Le acque reflue provenienti da aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva artigianale prima di essere coltate nella rete fognaria comunale debbono essere sottoposte a processi di pretrattamento.

3. Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate realizzate secondo le disposizioni di legge e le prescrizioni per cunicoli di sottoservizi e fognature del CNR.

4. Ai sensi dell'articolo 7 della legge 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti impiegati a regola d'arte. Per il controllo di idoneità dei materiali di cui al precedente comma si applica il regolamento di cui al DPR 246/1990.

Articolo 99. Sostenibilità della gestione dei rifiuti solidi

1. All'interno delle aree destinate a servizi dal PUC è ammessa, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie, la realizzazione di isole ecologiche per il conferimento di rifiuti ingombranti ed inerti non conferibili ad aree e punti di raccolta di tipo ordinario.

2. All'interno dei piani attuativi devono essere individuate le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

3. Su tutto il territorio comunale le aree ed i punti per la raccolta differenziata dei rifiuti debbono essere realizzati:

a. in funzione della vicinanza alle abitazioni;

b. nel rispetto dei valori paesaggistici, ambientali, monumentali ed archeologici riconosciuti dal Piano urbanistico comunale.

4. All'interno delle aree a verde privato è ammessa l'installazione di compostiere per il trattamento dei rifiuti umidi e dei residui vegetali (fogliame, potature, etc.) finalizzata alla autoproduzione di fertilizzante naturale.

CAPITOLO 12. SOSTENIBILITÀ ENERGETICA DEGLI INTERVENTI

Articolo 100. Sostenibilità energetica degli interventi. Principi

1. Il Piano di Azione per l'energia Sostenibile del Comune di Porto Torres, alla voce "Azioni Edilizia Privata ED-EFF-IND 01", richiede l'adeguamento del Regolamento edilizio alle normative di efficienza energetica, specificando che il Regolamento Edilizio Comunale rappresenta lo strumento più importante di pianificazione del territorio e acquista un'importanza rilevante nella promozione dell'efficienza energetica in edilizia.

2. Specialmente per quanto riguarda le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, l'adeguamento di cui al precedente comma 1, prevederà l'introduzione di standard minimi di efficienza energetica, portando nel tempo alla graduale e progressiva riduzione delle emissioni di CO₂.

3. Il Comune, in quanto responsabile della pianificazione territoriale, intende inoltre integrare, nel breve tempo, i recenti standard indicati dalla normativa sull'efficienza energetica e sulle fonti rinnovabili (DLGS 192/2005 per la certificazione energetica degli edifici; DLGS 28/2001 allegato 3 relativamente agli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili sugli edifici), prevedendo anche la possibilità di richiedere performance più elevate, e valutando l'inserimento di criteri di premialità, le procedure di controllo e di sanzione per permettere l'efficacia dell'azione.

4. Nelle more degli adempimenti dei precedenti commi del presente articolo, valgono le disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Articolo 101. Sostenibilità energetica degli interventi. Linee guida per la progettazione per gli edifici pubblici

1. Come previsto dall'articolo 26 della L 9.1.1991, n. 10 così come sostituito dall'articolo 123 del DPR 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. La progettazione degli edifici pubblici di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. La validazione del progetto ai sensi dell'articolo 47 del DPR 21.12.1999 n. 554 e successive modifiche e integrazioni dovrà contenere apposita dichiarazione sulla rispondenza delle scelte progettuali alle presenti disposizioni.

Articolo 102. Sostenibilità energetica degli interventi. Linee guida per la progettazione nelle aree di nuovo impianto

1. La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, dovrà adottare tutte le soluzioni atte a facilitare la razionalizzazione energetica e l'impiego di fonti rinnovabili e assimilate. In un concetto di approvvigionamento energetico integrato le stesse norme si applicano a livello urbanistico, per aree funzionali, e a livello edilizio, sui singoli edifici o parte di essi, operando sia sulla forma progettuale che sulle tecnologie da adottare.

2. La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il layout dell'insediamento comprensivo dei seguenti elementi analitici:

- a. Studio del sito, in relazione ai requisiti di orientazione, apporto energetico, venti prevalenti, sfruttamento delle brezze estive.
 - b. Studio della struttura urbana, in relazione all'orientamento degli edifici, la configurazione degli spazi pubblici e delle strade. Le strade dovranno essere possibilmente nella direzione sud-ovest, per evitare i venti invernali e incanalare le brezze estive.
 - c. Studio del paesaggio, dei rapporti tra spazi interni ed esterni.
 - d. Studio della vegetazione: vegetazione frangivento, sempreverde, caducifoglie e posizionamento delle aree a prato in prossimità degli edifici.
3. La progettazione nelle aree di nuovo impianto, dovrà contenere obbligatoriamente il progetto degli edifici comprensivo dei seguenti elementi.
- a. Tipologia Edilizia e distribuzione generale degli edifici.
 - b. Pianta e collegamenti spaziali fra spazi interni ed esterni.
 - c. Forma, volume, aggetti e colori.
 - d. Orientamento sole-aria.
 - e. Ventilazione incrociata degli ambienti.
 - f. Sistemi per ottimizzare le condizioni di comfort ambientale, la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento dell'ambiente e il recupero delle acque meteoriche.

Articolo 103. Sostenibilità energetica degli interventi.

Prescrizioni in materia di fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione:
 - a. per gli edifici a destinazione residenziale, residenziale turistica e ricettiva è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kilowatt picco (kWp) per unità abitativa;
 - b. Per i fabbricati industriali di nuova costruzione, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione minima obbligatoria è di 5 kWp.
2. Specifici accorgimenti dovranno essere adoperati nelle nuove costruzioni in materia di risparmio energetico, isolamento acustico e termico, uso delle risorse idriche, raccolta e riuso delle acque meteoriche, collettamento e riciclaggio, anche tramite impianti di fitodepurazione, delle acque reflue.
3. In ogni caso ai fini del rilascio del permesso di costruire rispetto alla produzione di energia termica gli impianti installati devono garantire il soddisfacimento di produzione di energia termica in misura:
 - a. Non inferiore al 50% dell'energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti se superiori al 20% delle volumetrie;

b. Non inferiore al 20% dell'energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi da realizzarsi negli edifici o manufatti sui quali si intende intervenire siano ricompresi nel perimetro del centro storico come definito in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale e approvato con delibera del Consiglio Comunale di Porto Torres n. 69 del 29.10.2007 e con Determinazione n. 212/DG del 12.2.2008, e comunque nell'osservanza delle prescrizioni del piano particolareggiato.

Articolo 104 Sostenibilità energetica degli interventi. Linee guida per gli interventi sul tessuto urbano ed edilizio

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree finalizzato ad interventi di nuovo impianto prioritaria è l'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.

2. A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, devono essere attentamente studiate, in relazione alle caratteristiche fisiche del sito, le pendenze, le vie di scorrimento dell'acqua, il percorso del sole nelle diverse stagioni, le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti, gli alberi, identificandone la posizione e la specie, la direzione e intensità dei venti prevalenti.

3. Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione e raffrescamento naturale degli edifici e delle aree esterne.

4. Il verde dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi e consentire il controllo dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

5. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.

6. È obbligatorio predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste, con realizzazione di un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo smaltimento.

Articolo 105. Sostenibilità energetica degli interventi. Incentivi edilizio-urbanistici per gli interventi finalizzati al comfort ambientale e risparmio energetico

1. Al fine di promuovere misure di valorizzazione delle fonti rinnovabili, contenimento energetico e miglioramento dell'efficienza energetica, agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad

interventi di riqualificazione puntuale, si applicano incentivi di carattere edilizio-urbanistico di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente articolo.

2. Ai fini della diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente, si applicano gli incentivi di carattere edilizio-urbanistico di cui al successivo comma 3 del presente articolo, mediante coefficienti correttivi che tengano conto del maggior ingombro planimetrico e volumetrico degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida, per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.

3. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie coperta di un edificio, non sono computabili i seguenti extra spessori murari:

a. la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di cm 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti i cm 5 di spessore. Nel caso di "pareti ventilate" è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a cm 20; la finalità e la funzionalità della parete ventilata dovranno essere dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;

b. la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente mediamente i cm 10 di spessore, fino ad un extra spessore massimo di cm 15.

4. La completa rispondenza ai parametri di cui al precedente comma è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico.

5. Con riferimento agli interventi di cui alla lettera a del precedente comma 3 gli extra spessori non si considerano anche ai fini della determinazione delle altezze massime ammesse dallo strumento urbanistico generale, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici nonché di norme igienico sanitarie.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

7. L'intervento o gli interventi di cui ai commi precedenti, dovranno interessare tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e comunque una quota non inferiore all'80% dell'intero volume edificato fuori terra oggetto della richiesta di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere.

8. I requisiti di qualità di cui un'opera edilizia deve disporre per accedere agli incentivi di cui ai commi 1, 2, e 3 sono, in linea generale, benessere ambientale, uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche, uso razionale delle risorse idriche.

9. Per accedere agli incentivi di cui ai commi 1, 2, e 3 dovranno essere allegati al progetto edilizio, progetto esecutivo delle opere inerenti l'intervento di risparmio energetico proposto, redatti da tecnico abilitato, corredato di una specifica relazione contenente il calcolo dell'energia risparmiata e la verifica del benessere termoisolometrico durante tutto l'arco dell'anno e da una asseverazione del progettista e del direttore dei lavori.

10. Il progetto dovrà essere redatto conformemente alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e dovrà puntualmente dettagliare il funzionamento complessivo della soluzione proposta, le caratteristiche delle apparecchiature e dei materiali impiegati, la loro ubicazione ed interconnessione, e il risparmio energetico annuo ottenibile.

11. Nel caso di eventuali varianti da apportare al progetto approvato, dovrà essere nuovamente depositata presso i competenti Uffici Comunali, la documentazione di cui ai commi precedenti.

12. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori relativo al progetto di risparmio energetico, al fine di un controllo dei singoli interventi realizzati da parte degli Uffici Comunali. Le fasi esecutive dovranno essere attestate con dettagliata documentazione fotografica, datata e firmata dal Direttore dei Lavori, dal richiedente il titolo abilitativo e dall'Impresa Esecutrice, da allegare alla comunicazione di fine lavori, unitamente ad una dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto presentato, sottoscritta in solido dagli stessi. E' facoltà della competente struttura comunale, richiedere ogni ulteriore documentazione necessaria alla dimostrazione del rispetto dei requisiti richiesti per beneficiare degli incentivi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo.

Articolo 106. Sostenibilità energetica degli interventi. Certificazione energetica degli edifici

1. La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria in riferimento al campo di articolazione delle proposte dei cittadini in relazione agli incentivi edilizio-urbanistici di cui all'articolo 105 del presente Regolamento.

2. La certificazione energetica è comunque obbligatoria per tutti gli edifici con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1.000 come stabilito dal DLGS 311/2006.

3. A partire dal 1 luglio 2009, come stabilito dal DLGS 311/2006, l'attestato di qualificazione energetica è prevista anche per il trasferimento delle unità immobiliari.

4. La certificazione energetica degli edifici deve essere compiuta facendo riferimento al DLGS 311/2006 e alla norma EN 13790 che costituisce, ai sensi del DLGS 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica;

5. Il direttore dei lavori deve asseverare la conformità delle opere alle norme vigenti e dall'attestato di certificazione energetica e presentarlo al Comune assieme alla dichiarazione di fine lavori;

6. Il Comune può verificare entro cinque anni dalla data di fine lavori la conformità la conformità ai requisiti di contenimento energetico di cui alla L 10/1991, come modificata dal DLGS 192/2005, ai sensi dell'articolo 125 del DPR 380/2001, come modificato dal DLGS 301/02. Tale verifica può essere fatta anche su richiesta del titolare del titolo abilitativo, Denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

Articolo 107. Sostenibilità ambientale degli interventi. Emissioni in atmosfera

1. I fumi derivanti da cucine, angoli di cottura e impianti di riscaldamento, camini, devono essere convogliati all'esterno degli edifici tramite canne fumarie indipendenti con scarico al di sopra della copertura dell'edificio.
2. Per gli edifici a destinazione abitativa, ricettiva, commerciale le canne fumarie devono emergere dal tetto per almeno m 1.00. In caso di copertura piana adibita a terrazza ove non siano abitazioni l'altezza minima richiesta è di m 2.00. Qualora sul terrazzo di copertura si elevino costruzioni abitabili l'altezza minima richiesta è pari a m 2.50 e comunque tale da evitare che le esalazioni ed i fumi rechino molestie ai vicini.
3. Per facilitare l'espulsione dei fumi sono ammessi impianti di aspirazione forzata con conduzione dei fumi all'interno di canne fumarie indipendenti.
4. I fumi derivanti da cucine di strutture ricettive, esercizi pubblici debbono essere sottoposti a trattamenti di filtraggio in grado di ridurre la emissione di odori in atmosfera.
5. Le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento e di qualsiasi apparecchio dove si sviluppino grandi quantità di calore, saranno separati dalle abitazioni con camera d'aria ventilata.
6. La realizzazione di impianti di recupero di calore dei fumi è sempre ammessa.
7. I fumi e le altre emissioni in atmosfera derivanti da attività produttive, artigianali, di riduzione di energia possono essere immessi in atmosfera esclusivamente dopo aver subito i trattamenti previsti dalle normative vigenti in materia di inquinamento atmosferico.

Articolo 108. Sostenibilità ambientale degli interventi. Tutela dall'inquinamento acustico

1. Requisiti acustici passivi. In conformità al DPCM 5.12.1997, nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni totali nonché nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi è fatto obbligo presentare idonea Relazione tecnica previsionale attestante il rispetto dei limiti di legge vigenti in materia di requisiti acustici passivi redatta da tecnico competente in acustica ambientale.
2. Nel caso in cui debba essere acquisita l'agibilità dei locali, dovrà essere effettuato, da parte di un tecnico competente in acustica ambientale, il collaudo acustico di cui al DPCM 5.12.1997, di strutture ed impianti, in quanto il rispetto dei valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne, deve essere garantito in opera.
3. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi al piano di zonizzazione acustica vigente nel territorio comunale, nonché alle disposizioni vigenti in materia. Fermo restando

quanto disposto dall'articolo 8 della L 447/95 e successive modifiche e integrazioni sono obbligatorie le disposizioni di cui ai punti seguenti 4, 5 e 6.

4. È obbligatorio inoltrare la documentazione di impatto acustico per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle seguenti opere:

a. aeroporti, avio-superfici, eliporti;

b. strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al DL 285/1992 e successive modifiche e integrazioni;

c. discoteche;

d. circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e. impianti sportivi e ricreativi;

f. ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

4. È obbligatorio produrre una valutazione previsionale d'impatto acustico per:

a. progetti relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative;

b. progetti relativi a nuove postazioni di servizi commerciali polifunzionali;

c. domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività produttive presso il SUAP.

5. È obbligatorio produrre una valutazione previsionale del clima acustico per le aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

a. scuole e asili nido;

b. ospedali;

c. case di cura e di riposo;

d. parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e. nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al punto 4.

6. Per i singoli edifici adibiti a civile abitazione, la relazione acustica può essere sostituita da un'autocertificazione redatta da tecnico competente in acustica ambientale, che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento, così come previsto dal comma 3 bis dell'articolo 8 della L 447/1995, introdotto dalla L 106/2011.

CAPITOLO 13. NORME FINALI

Articolo 109. Norme transitorie e finali

1. Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione. Per i titoli abilitativi, già rilasciati alla data di approvazione del presente Regolamento, vige la precedente regolamentazione alla condizione che i relativi lavori risultino già iniziati, come da conforme comunicazione di inizio lavori, e vengano completati nei termini stabiliti dal relativo provvedimento.
2. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.
3. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle NTA del PUC e viceversa. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento edilizio è possibile prevedere atti ricognitivi alla normativa del PUC al fine di specificare nel Regolamento stesso le norme inserite negli atti del piano.
4. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.
5. Le disposizioni in materia di beni culturali ed ambientali contenute nel Codice dei Beni culturali e del paesaggio sono prevalenti sui contenuti del presente Regolamento.