

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio



COMUNE DI MAGOMADAS
PROVINCIA DI ORISTANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DI PIANO
Regolamento Edilizio

Elaborato D2

Ottobre 2009

Gruppo di lavoro:

Dott. Marco Biagini:
Studio Storico-Archeologico

Ing. Monica Casu:
Studio Ambientale e Urbanistico

Dott. Geol. Alessandra Cauli:
Studio Geologico

Dott. Agr. Roberto Puggioni:
Studio Agronomico

Dott. Geol. Marco Pusceddu:
Elaborazioni GIS - Cartografia

Dott. Geol. Andrea Serreli:
Elaborazioni GIS - Cartografia

ES GeoTeam:
Studio Paesaggistico

Coordinamento:

Ing. Monica Casu

Responsabile del procedimento:

Ing. Vinicio S. Vinci

Il Sindaco:

Ing. Alessandro Naitana

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

INDICE

CAPO 1: FINALITÀ ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	7
ART. 1 – CONTENUTO	7
ART. 2 – PROCEDURE	7
ART. 3 – MISURE DI SALVAGUARDIA E ABROGAZIONI	7
ART. 4 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI	8
ART. 5 - FACOLTÀ DI DEROGA	8
CAPO 2: ORGANI COMUNALI COMPETENTI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA	9
ART. 6 – SOGGETTI PREPOSTI E RELATIVE FUNZIONI.....	9
<u>TITOLO II: DEFINIZIONI RELATIVE AI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	<u>10</u>
CAPO 1: PARAMETRI URBANISTICI.....	10
ART. 7 – SUPERFICI E INDICI	10
CAPO 2: PARAMETRI EDILIZI	11
ART. 8 – SUPERFICI E INDICI	11
ART. 9 – PIANI E FRONTI	12
ART. 10 – ALTEZZE	12
ART. 11 – DISTANZE	13
ART. 12– VOLUMI	13
ART. 13 – OGGETTI EDILIZI	13
<u>TITOLO III: INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....</u>	<u>13</u>
CAPO 1: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	13
ART. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA	14
ART. 15 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA	14
ART. 16 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	14
ART. 17 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	15
ART. 18 – NUOVA COSTRUZIONE.....	15
ART. 19 – DEMOLIZIONE	15
ART. 20 – RICOSTRUZIONE.....	16
ART. 21 – AMPLIAMENTO	16
ART. 22 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	16
ART. 23 – VARIAZIONI ESSENZIALI.....	16
ART. 24 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA.....	16
ART. 25 – OPERE INTERNE	17
ART. 26 – ARREDO URBANO	18
CAPO 2: RICHIESTE PRELIMINARI	18
ART. 27 - PARERE PREVENTIVO	18
CAPO 3: TITOLI ABILITATIVI – CONCESSIONE EDILIZIA	19
ART. 28 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	19
ART. 29 – CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	20
ART. 30 – CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA.....	20
ART. 31 – DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.....	21
ART. 32 – EFFICACIA, DECADENZA E PROROGA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	26

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

ART. 33 – VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO.....	27
ART. 34 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO.....	27
ART. 35 – RIDUZIONE O ESONERO DALLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	27
ART. 36 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.....	28
ART. 37 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.....	28
ART. 38 – INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE.....	30
ART. 39 – CONCESSIONE EDILIZIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.....	30
ART. 40 – CONTENUTI DELL' ATTO DI CONCESSIONE.....	31
CAPO 4: TITOLI ABILITATIVI – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	32
ART. 41 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - OGGETTO.....	32
ART. 42 – CARATTERISTICHE DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	33
ART. 43 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA.....	33
ART. 44 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	33
ART. 45 – EFFICACIA, DECADENZA E PROROGA DELL' AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	33
ART. 46 – VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO.....	34
ART. 47 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELL' AUTORIZZAZIONE.....	34
ART. 48 – INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE.....	35
ART. 49 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.....	35
ART. 50 – CONTENUTI DELL' ATTO DI AUTORIZZAZIONE.....	36
ART. 51 - DEPOSITI ALL'APERTO.....	36
ART. 52 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI.....	36
ART. 53 - INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.....	36
ART. 54 - INTERVENTI VIETATI O AMMESSI ECCEZIONALMENTE.....	37
CAPO 5: TITOLI ABILITATIVI – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	37
ART. 55 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) - OGGETTO.....	37
ART. 56 – CARATTERISTICHE DELLA DIA.....	38
ART. 57 – DOMANDA DI DIA.....	38
ART. 58 – EFFICACIA, DECADENZA E PROROGA DELLA DIA.....	39
ART. 59 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA DIA.....	39
CAPO 6: PIANI ATTUATIVI.....	40
ART. 60 – TIPOLOGIE DI PIANO.....	40
ART. 61 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.D.L.).....	41
ART. 62 – PIANO ATTUATIVO DI COMPARTO (P.A.C.).....	41
ART. 63 – PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	42
ART. 64 – ELABORATI PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.....	42
ART. 65 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL' AUTORIZZAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI.....	43
ART. 66 - FRAZIONAMENTI ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI.....	43
ART. 67 - APERTURE DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO.....	44
ART. 68 - STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO.....	44
<u>TITOLO IV: CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI.....</u>	<u>44</u>
ART. 69 - VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI.....	44
ART. 70 - INIZIO DEI LAVORI.....	45
ART. 71 - INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	45
ART. 72 - VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA.....	45
ART. 73 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO.....	46
ART. 74 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O DI ABITABILITÀ.....	46
ART. 75 - ADEMPIMENTI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO.....	48
ART. 76 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI.....	48

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

ART. 77- SOSPENSIONE DEI LAVORI	49
ART. 78 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI	50
ART. 79 - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI.....	50
ART. 80 - DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE	51
ART. 81 - RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	51
<u>TITOLO V: PROGETTAZIONE DELLE OPERE</u>	52
CAPO 1: EDIFICI ABITATIVI.....	52
ART. 82 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	52
ART. 83 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....	52
ART. 84 - SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE	53
ART. 85 - ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI.....	53
ART. 86 - ACCESSIBILITA' ALLE COSTRUZIONI – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	53
ART. 87 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	54
ART. 88 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI.....	55
ART. 89 - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI	55
CAPO 2: EDIFICI SPECIALI.....	56
ART. 90 - LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI.....	56
ART. 91 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI	56
ART. 92 - DEPOSITI E MAGAZZINI.....	56
ART. 93 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI.....	57
ART. 94 - OPERE EDILI CIMITERIALI.....	57
ART. 95 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	59
CAPO 3: EDIFICI RURALI.....	59
ART. 96 - NORME GENERALI	59
ART. 97 - LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI	59
ART. 98 - SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI.....	60
ART. 99 - ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI	60
ART. 100 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI	60
ART. 101 - LETAMAIE E SERRE DI COLTURA	61
CAPO 4: SICUREZZA DEGLI EDIFICI.....	61
ART. 102 - NORME GENERALI DI SICUREZZA	61
ART. 103 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTICENDIO	61
ART. 104 - NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO	62
ART. 105 - NORME ANTICENDIO PER EDIFICI SPECIALI.....	62
ART. 106 - CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.....	62
ART. 107 - CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI.....	63
CAPO 5: ESTETICA DEGLI EDIFICI	64
ART. 108 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE	64
ART. 109 - DECORO DEGLI EDIFICI	65
ART. 110 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI	65
ART. 111 - MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI.....	65
ART. 112 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE	66
ART. 113 - ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE	66
ART. 114 - RECINZIONI	66
ART. 115 - CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI.....	66

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

TITOLO VI: NORME TECNOLOGICHE..... 67

CAPO 1: REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI	67
ART. 116 - NORME TECNOLOGICHE.....	67
ART. 117 - REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI	68
ART. 118 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	68
ART. 119 - REQUISITI ACUSTICI	69
ART. 120 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA.....	69
ART. 121 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI.....	70
ART. 122 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'.....	70
ART. 123 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	71
ART. 124 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHEZZA	72
ART. 125 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'	73
ART. 126 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI.....	73
CAPO 2: REQUISITI DEGLI IMPIANTI.....	74
ART. 127 - POZZI VASCHE E CISTERNE PER ACOUA POTABILE.....	74
ART. 128 - IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE	74
ART. 129 - DEFLUSSO DELLE ACOUE PLUVIALI.....	75
ART. 130 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA	75
ART. 131 - CAPPE E CAMINI.....	75
ART. 132 - FORNI E CAMINI INDUSTRIALI.....	76

TITOLO VII: ESECUZIONE DELLE OPERE..... 76

CAPO 1: MISURE DI SICUREZZA.....	76
ART. 133 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.....	77
ART. 134 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'.....	77
ART. 135 - FORMAZIONE DEI CANTIERI	78
ART. 136 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E RISPETTO DELLE NORME SULLA SICUREZZA DEI LAVORATORI NEI CANTIERI.....	78
ART. 137 - RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE	78
CAPO 2: CONDUZIONE DEI LAVORI.....	79
ART. 138 - DEMOLIZIONI SCAVI E MATERIALI DI RISULTA.....	79
ART. 139 - SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI.....	79
ART. 140 - PULIZIA DELLE STRADE.....	80
ART. 141 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO.....	80
ART. 142 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO.....	80
ART. 143 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO, DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PASSI CARRABILI	80
ART. 144 - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI.....	81
ART. 145 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	81
ART. 146 - SERVITU' PUBBLICHE.....	81
ART. 147 - NUMERAZIONE CIVICA.....	82
CAPO 3: NORME IGIENICHE.....	83
ART. 148 - NORME GENERALI.....	83
ART. 149 - SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI	83
ART. 150 - DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI.....	83
ART. 151 - RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE.....	84

TITOLO VIII: NORME TRANSITORIE..... 84

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

ART. 152 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI	84
ART. 153 - REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO.....	85
ART. 154 - RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE	85
<u>ALLEGATI: COMMISSIONE URBANISTICA</u>	<u>85</u>
1 – COMPETENZE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA.....	85
2 – COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE URBANISTICA	86
3 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICA.....	87

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1: Finalità ed efficacia del Regolamento Edilizio

Art. 1 – CONTENUTO

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) costituisce l'elaborato, del Piano Urbanistico Comunale di Magomadas, che disciplina l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale, sia sul suolo che nel sottosuolo, nonché i relativi controlli, procedure e responsabilità. Disciplina inoltre le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. L'Amministrazione Comunale fa applicare il RE, avvalendosi dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi e nel rispetto del RE stesso.

Art. 2 – PROCEDURE

1. Il RE segue le sorti procedurali di adozione e approvazione del PUC o delle sue varianti ai sensi della LR n.45/1989 e ss.mm.ii. o eventuali ulteriori modifiche che dovessero sopraggiungere nel periodo tra l'adozione e l'approvazione definitiva.

Pertanto:

- 1.1 il RE è adottato dal Consiglio Comunale;
- 1.2 entro 15 giorni è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola;
- 1.3 chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Regolamento adottato;
- 1.4 il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del RE;
- 1.5 le varianti al RE sono approvate con lo stesso procedimento;
- 1.6 dalla data di adozione del RE si applicano le misure di salvaguardia di cui alla L. n.1902/1952 e ss.mm.ii.;
- 1.7 il RE entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS).

Art. 3 – MISURE DI SALVAGUARDIA E ABROGAZIONI

1. Nelle more di approvazione del PUC, si applicano le norme più restrittive fra il Piano di Fabbricazione previgente e il PUC in corso di approvazione. L'Amministrazione Comunale sospende il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni, che non siano

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

conformi contemporaneamente ai due piani sino all'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

2. Con l'entrata in vigore del presente PUC sono abrogate le disposizioni del Piano di Fabbricazione precedente e ogni altra disposizione comunale incompatibile.

Art. 4 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

1. Per quanto non previsto dal RE, si richiama tutta la restante normativa nazionale, regionale e comunale in materia urbanistico-edilizia applicabile, anche se non espressamente richiamata, nonché altri Regolamenti Comunali non in contrasto con il presente RE poiché in quest'ultima ipotesi prevale su di essi.
2. Il progettista è responsabile delle affermazioni rese mediante asseverazione e della correttezza e veridicità degli elaborati progettuali, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.
3. Il titolare della concessione e/o autorizzazione edilizia, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PUC, alle prescrizioni della concessione e/o autorizzazione, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla stessa; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento.
4. La sostituzione del titolare comporta la voltura della concessione o autorizzazione; in tal caso dovrà essere richiesta dal subentrante una nuova concessione edilizia o la voltura della precedente, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica secondo le procedure previste per le concessioni e/o autorizzazioni edilizie. La sostituzione del direttore dei lavori comporta l'immediata sospensione dei lavori, disposta dallo stesso direttore dei lavori e comunicata al Responsabile dell'Area Tecnica, fino alla ricezione della dichiarazione di accettazione dell'incarico da parte del nuovo direttore dei lavori, che contestualmente dovrà comunicare che i lavori sino ad allora eseguiti rispettano le conformità di cui al comma 1 del presente articolo. La sostituzione dell'assuntore delle opere dovrà essere comunicata al Responsabile dell'Area Tecnica dal titolare della concessione edilizia entro 5 (cinque) giorni.
5. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo II del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., alla LR n.23/1985 e ss.mm.ii., nonché alle altre disposizioni di legge in vigore al momento della contestazione delle violazioni in materia edilizia ed urbanistica, fatta sempre salva l'applicazione del Codice, nonché le normative in materia di tutela storica e paesistica.

Art. 5 - FACOLTÀ DI DEROGA

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica, previa Deliberazione di Consiglio Comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente RE per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, seguendo le procedure di legge.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

Capo 2: Organi Comunali competenti in materia Edilizia ed Urbanistica

Art. 6 – SOGGETTI PREPOSTI E RELATIVE FUNZIONI

1. Nel Comune di Magomadas gli organi competenti in materia edilizia ed urbanistica sono:
 - 1.1 Il Responsabile dell'Area Tecnica, che svolge funzioni dirigenziali ai sensi dell'art. 109 del D.Lgs. 267/2000 ed è Responsabile anche dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), istituito ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001; il Responsabile è individuato dal Regolamento sull'ordinamento degli Uffici, dallo Statuto o per composizione della pianta organica dell'Amministrazione Comunale;
 - 1.2 il Responsabile comunale dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) gestito in associazione con i Comuni e la Comunità Montana Marghine Planargia;
 - 1.3 il Responsabile del procedimento (RP).
2. Il Responsabile dell'Area Tecnica:
 - 2.1 coordina l'attività edilizia ed urbanistica;
 - 2.2 rilascia i provvedimenti di concessione e/o autorizzazione edilizia;
 - 2.3 rilascia i provvedimenti di verifica dell'attività edilizia ed urbanistica, che presuppongono accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge e dai regolamenti;
 - 2.4 vigila sull'attività urbanistico edilizia, che può essere effettuata anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di Vigilanza in materia edilizia, di cui all'art. 21 della LR n. 23/1985, e laddove accerti opere abusive:
 - ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 20 della LR n.23/1985 e dell'art.27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - provvede all'eventuale demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - informa immediatamente la Regione Autonoma della Sardegna (RAS) ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nel caso di opere eseguite da amministrazioni statali, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001;
 - 2.5 esprime i pareri regolarità tecnica sulle proposte di deliberazione sottoposte alla Giunta ed al Consiglio, ai sensi dell'art. 53 della L.142/1990;
 - 2.6 nomina con propria determinazione il Responsabile del Procedimento; se quest'ultimo è assente o nel caso in cui non venisse nominato, ai sensi dell'art. 5 della L.241/1990 è considerato Responsabile del Procedimento.
3. Sono attribuite inoltre al Responsabile dell'Area Tecnica le competenze previste dalla LR n. 28/1998, in materia di tutela paesistica delegate dalla RAS ai Comuni.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

4. Il Responsabile del Procedimento, nominato fra il personale tecnico della stessa area con la qualifica e la professionalità prevista dalle norme di legge:
- 4.1 è responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché della predisposizione degli atti per l'emanazione di provvedimento finale;
 - 4.2 può chiedere il rilascio di dichiarazioni e la rettifica di dichiarazioni o istanze erranee o incomplete e può esperire accertamenti tecnici ed ispezioni ed ordinare esibizioni documentali;
 - 4.3 propone l'indizione di conferenze di servizi;
 - 4.4 cura le comunicazioni, le pubblicazioni e le modificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti;
 - 4.5 trasmette gli atti al Responsabile dell'Area Tecnica per l'adozione del provvedimento finale;
 - 4.6 provvede all'esibizione di eventuale documentazione a chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti e faccia richiesta motivata di accesso ai documenti amministrativi per esaminarli e/o richiedere copia, così come previsto dal Capo V della L.241/1990; non è ammesso l'accesso agli atti preparatori;
 - 4.7 esercita inoltre le altre eventuali funzioni assegnategli per legge.

TITOLO II: DEFINIZIONI RELATIVE AI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Capo 1: Parametri Urbanistici

Art. 7 – SUPERFICI E INDICI

1. **Superficie territoriale (St):** è data dalla somma della superficie fondiaria e di quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. **Superficie fondiaria (Sf):** è data dalla superficie delle unità edilizie (lotti) soggette ad intervento diretto.
3. **Urbanizzazione primaria:** è data dalla superficie di:
 - 3.1 strade residenziali o comunque di piano attuativo;
 - 3.2 parcheggi;
 - 3.3 reti: rete idrica, raccolta delle acque reflue e meteoriche, illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica, rete del gas, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici;
 - 3.4 spazi di verde attrezzato.
4. **Urbanizzazione secondaria:** è data dalla superficie dei servizi di quartiere:
 - 4.1 asilo nido;
 - 4.2 scuola materna;
 - 4.3 scuole dell'obbligo;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

4.4 attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.), mercati, delegazioni comunali, impianti sportivi, aree.

5. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** è dato dal volume massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale e si esprime in mc/mq.
6. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** è dato dal volume massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria e si esprime in mc/mq.
7. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è dato dalla superficie utile massima realizzabile, qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti, per ogni mq di superficie territoriale e si esprime in mc/mq.
8. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è dato dalla superficie utile massima realizzabile, qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti, per ogni mq di superficie fondiaria e si esprime in mc/mq.

Capo 2: Parametri Edilizi

Art. 8 – SUPERFICI E INDICI

1. **Superficie lorda (Sl):** è data dalla somma delle superfici di tutti i piani, delle abitazioni o di altro fabbricato, inclusi quindi: muri perimetrali, pilastri, tramezzi, scale interne, sguinci e vani di porte e finestre ed esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
2. **Superficie coperta (Sc):** è data dalla proiezione orizzontale della Superficie lorda.
3. **Superficie utile netta (Su):** è data dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani delle abitazioni, esclusi quindi muri perimetrali, pilastri, tramezzi, scale interne (calcolate una sola volta), sguinci e vani di porte e finestre, logge, balconi, terrazze. Nel caso di funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole comprende i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
4. **Superficie non residenziale (Snr) o accessoria (Sa):** è data dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani dei locali pertinenza quali impianti tecnologici, cantinole, autorimesse, soffitte, scale interne (calcolate una sola volta), androni di ingresso, porticati liberi, logge, balconi, terrazze praticabili, esclusi quindi murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, degli alloggi, dell'organismo abitativo o di altro fabbricato. Sono esclusi dal calcolo, e quindi non computabili nella Snr, i locali sottotetto non aventi i requisiti di abitabilità fissati dal RE, e che non eccedano il 50% della Superficie Utile dell'alloggio.
5. **Superficie complessiva (Sc):** è data dalla somma: $Sc = Su + 60\% \text{ Snr (o Sa)}$.
6. **Superficie di vendita (Sv):** è data dalla superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce Sv quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
7. **Superficie per parcheggi (Sp):** è data dalla superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

8. **Indice di copertura (Ic):** è dato dal rapporto in percentuale $Ic = Sc/Sf$.
9. **Indice di piantumazione:** è dato dal numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

Art. 9 – PIANI E FRONTI

1. **Piano di un edificio:** è dato dallo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore che può essere orizzontale, inclinato o curvo).
2. **Piano fuori terra o piano terra:** è dato dal piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella di sistemazione del terreno circostante.
3. **Piano seminterrato:** è dato dal piano di un edificio che ha rispetto alla quota di sistemazione del terreno il soffitto ad una quota uguale o superiore a 70 cm ed il pavimento sotto.
4. **Piano interrato:** è dato dal piano di un edificio che ha rispetto alla quota di sistemazione del terreno il soffitto ad una quota uguale o inferiore. Sono compresi anche i piani seminterrati che hanno rispetto alla quota di sistemazione del terreno il soffitto ad una quota inferiore a 70 cm.
5. **Soppalco:** è un piano orizzontale interposto parzialmente in uno spazio chiuso, per non più del 40% della superficie sottostante. Se praticabile dovrà avere un'altezza media interna non inferiore a 2,00 m e dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici finestrate, diversamente potrà essere destinato a locale di sgombero non praticabile. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. La realizzazione di un soppalco nel rispetto dei limiti sopra indicati non costituisce intervento di ristrutturazione edilizia.
6. **Fronte di un fabbricato:** è dato dalla proiezione ortogonale dell'ingombro massimo del fabbricato sul piano verticale passante per i confini del lotto sul quale insiste.

Art. 10 – ALTEZZE

1. **Altezza utile dei vani (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.
 - Nei locali con elementi strutturali a vista, Hu è calcolata fino all'intradosso degli stessi elementi strutturali.
 - Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, Hu è calcolata come media delle altezze minima e massima.
 - Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, Hu è calcolata come Vu/Su (altezza virtuale).
2. **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.
3. **Altezza dei fronti dei fabbricati (Hf):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, o quella di sistemazione del terreno, e la più alta delle

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici (extracorsa di ascensori, tralicci, etc.):

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra la copertura inclinata ed il piano verticale della facciata (per gli edifici con copertura inclinata minore o uguale al 35%);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 35%);
- sommità del parapetto o elementi simili, aventi altezza superiore a 1,20 m (per gli edifici con copertura piana).

4. **Altezza massima dell'edificio (Hm):** è data dalla massima fra le Hf del fabbricato.

Art. 11 – DISTANZE

1. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** è data dalla distanza minima tra il fabbricato e il confine delle proprietà contigue.
2. **Distanza tra edifici (De):** è data dalla distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
3. **Distanza tra pareti finestrate (Df):** è data dalla distanza minima assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata.
4. **Distanze in deroga:** è consentito derogare alle distanze di cui ai commi precedenti per la realizzazione della coibentazione termica degli edifici, qualora comporti un maggior spessore (non superiore a 15 cm) delle pareti esterne e delle coperture (non superiore a 20 cm) fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.

Art. 12– VOLUMI

1. **Volume utile (Vu):** è dato dal prodotto: $V_u = S_u \times H_u$.
2. **Volume lordo (Vl):** è dato dal solido esterno composto da tutte le parti costruite fuori terra, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
3. **Volume totale (Vt):** è dato dal solido esterno composto da tutte le parti costruite sia fuori che entro terra, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Art. 13 – OGGETTI EDILIZI

1. **Unità Edilizia (UE):** è data dall'insieme costituito da un edificio principale, dall'area di pertinenza e dagli eventuali altri immobili accessori (garage, cantine, centrale termica e altri impianti). Un'unità edilizia composta da più unità immobiliari può avere delle parti comuni.
2. **Unità immobiliare (U.I.):** è data dalla minima porzione di unità edilizia autonoma dal punto di vista funzionale. Sono pertinenze di un'unità immobiliare terrazze, giardini, cortili, cantine, soffitte e autorimesse di esclusiva pertinenza.

TITOLO III: INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Capo 1: Definizione degli interventi

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Di seguito si riportano alcuni esempi di manutenzione ordinaria:
 - riparazione o sostituzione di elementi esistenti (intonaci, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici, apparecchi sanitari) senza alterare le loro caratteristiche (materiali, colori, etc.);
 - riparazione o sostituzione di manti di copertura (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani) senza modifiche volumetriche;
 - riparazione, sostituzione o montaggio di gronde, pluviali, ringhiere, recinzioni, canne fumarie;
 - tinteggiatura o rifacimento delle facciate con l'utilizzo degli stessi materiali, colori, partiture, sagomature;
 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91.

Art. 15 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
2. Di seguito si riportano alcuni esempi di manutenzione straordinaria:
 - 2.1 rifacimento della copertura, mantenendo invariate le quote di gronda e di colmo;
 - 2.2 sostituzione di elementi esistenti esterni all'edificio (intonaci, tinteggiature, infissi e serramenti) nel caso di modifica delle loro caratteristiche (materiali, colori, etc.);
 - 2.3 modifiche di elementi interni all'edificio (tramezzi, apertura e chiusura di porte, demolizione o sostituzione di solai, realizzazione o spostamento di scale);
 - 2.4 per gli edifici industriali ed artigianali:
 - le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purché non comportino aumento di superficie lorda e non rientrino tra le opere interne;
 - gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere interne e di manutenzione ordinaria.

Art. 16 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Riguardano gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Il restauro è finalizzato all'integrità materiale ed al recupero del bene, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Pertanto non devono essere alterate la forma e la distribuzione e non ci devono essere aumenti di volume e della superficie lorda.

Art. 17 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Riguarda gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

Art. 18 – NUOVA COSTRUZIONE

1. Costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 1.5;
 - 1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 1.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 1.4 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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;
 - 1.5 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PUC, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 1.6 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 in edificato.

Art. 19 – DEMOLIZIONE

1. Si definiscono interventi di demolizione le opere di rimozione totale o parziale degli edifici o di parte di essi, che abbiano carattere autonomo al fine di recuperare il

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

sedime sotto il profilo ambientale ovvero siano realizzate per determinare uno spazio di risulta per una nuova costruzione.

Art. 20 – RICOSTRUZIONE

1. Riguarda la riedificazione di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.
2. Per ricostruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi o altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.

Art. 21 – AMPLIAMENTO

1. Riguarda quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.
2. Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Art. 22 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Riguarda 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 e della rete stradale.

Art. 23 – VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni rispetto al progetto approvato:
 - 1.1 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'art. 4 della LR 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione di uso;
 - 1.2 aumento superiore al 10% della cubatura prevista.
2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

Art. 24 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1. Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di Concessione deve essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per questo ultimo tipo di intervento.
2. Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia.
 - 2.1 stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- 2.2 planimetria in scala 1:2000 od 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
 - 2.3 piante di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
 - 2.4 esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulle variazioni da essa indotte sugli standard urbanistici;
 - 2.5 eventuale documentazione relativa all'osservazione delle norme in materia di scarichi.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 23/85 non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal piano urbanistico, dal presente regolamento, dalle norme tecniche di attuazione e dalle norme di legge. Il cambio di destinazione d'uso è possibile nei casi di particolari caratteristiche compatibili con le zone interessate dall'intervento, previa deliberazione motivata e favorevole del Consiglio Comunale, con la corresponsione dell'importo determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.
 4. L'intervento viene assentito con Concessione se l'immobile ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata dal Piano o se il cambio d'uso non implica variazione degli standard urbanistici; con Autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ad esclusione di quelle commerciali ed industriali che non comportano comunque una variazione degli standard urbanistici del piano e nessun peso urbanistico. Il rilascio del mutamento di destinazione urbanistica comporta il conguaglio del contributo di concessione se dovuto.
 5. L'intervento deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione (abitabilità o agibilità).

Art. 25 – OPERE INTERNE

1. Non sono soggette a concessione, nè ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.
2. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con il PUC adottato o approvato e con il presente regolamento edilizio, non comportino modifiche delle sagome nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone omogenee "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
3. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Art. 26 – ARREDO URBANO

1. Sono opere che non si configurano come interventi edilizi e che saranno specificati attraverso appositi manuali guida che l'Amministrazione Comunale predisporrà con provvedimenti separati al fine di pervenire ad una certa unitarietà formale ed evitare l'attuale casualità.
2. Di seguito si riportano alcuni esempi di opere di arredo urbano:
 - a) panchine, cestini, portabiciclette, pensiline;
 - b) lapidi , cippi, sculture;
 - c) segnaletica, cartelloni, insegne, e altre indicazioni pubblicitarie;
 - d) vetrine, apparecchi illuminanti;
 - e) manufatti esterni (es. cabine) ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - f) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne.

Capo 2: Richieste preliminari

Art. 27 - PARERE PREVENTIVO

1. E' possibile richiedere un parere preliminare dal Responsabile dell'Area Tecnica riguardo alla fattibilità di un intervento significativo di trasformazione.
2. Nel caso di piani attuativi il Parere Preventivo è obbligatorio.
3. Deve essere presentata la seguente documentazione, in due copie cartacee, firmate da un tecnico abilitato più una eventuale copia su supporto informatico in formato da concordare con l'Ufficio Tecnico:
 - a) relazione con la descrizione dell'intervento proposto, con particolare riferimento al suo impatto e alla sua sostenibilità;
 - b) documentazione fotografica a colori, in formato non inferiore a 15 x 10 cm, relativa allo stato di fatto dell'immobile e/o dell'area di intervento compreso il suo intorno immediato, con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - c) progetto di massima o schema planovolumetrico ed eventualmente simulazione fotografica con l'inserimento dell'intervento proposto;
4. Per i progetti edilizi, a seguito dell'istruttoria dell'Ufficio entro 60 giorni dalla data di ricevimento, vengono prescritti, in caso di parere favorevole, gli indirizzi necessari per la predisposizione del progetto definitivo.
5. Per i piani attuativi, dopo l'istruttoria dell'Ufficio entro 60 giorni dalla data di ricevimento, la proposta deve essere esaminata dal Consiglio Comunale il quale esprime il proprio parere, con gli indirizzi necessari per la predisposizione del progetto definitivo ed eventuali prescrizioni sui requisiti prestazionali.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

6. Entro i dieci giorni successivi il Parere Preventivo viene notificato al richiedente dallo Sportello Unico; le valutazioni, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni in esso contenute vincolano l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del piano definitivo.

Capo 3: Titoli abilitativi – Concessione Edilizia

Art. 28 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, a concessione edilizia, che può essere: gratuita, onerosa, convenzionata.
2. Sono subordinati a concessione edilizia gli interventi di:
 - a) nuova costruzione;
 - b) demolizione e ricostruzione;
 - c) ampliamenti;
 - d) ristrutturazione urbanistica;
 - e) apertura di cave e discariche;
 - f) ristrutturazione edilizia, in misura superiore al 20%, che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comporti mutamenti della destinazione d'uso.
 - g) opere di ristrutturazione riguardanti immobili vincolati;
 - h) realizzazione di scale esterne ad alloggi esistenti;
 - i) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli come ad esempio capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi, silos, tettoie, concimaie, etc.;
 - j) impianti sportivi e relative attrezzature, con creazione di volumetria;
 - k) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
 - l) esecuzione di opere di urbanizzazione;
 - m) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - n) stazioni o cabine elettriche;
 - o) serre fisse con strutture murarie fuori terra.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 29 – CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. La concessione edilizia è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica al proprietario dell'immobile o a chi abbia altro titolo per richiederla come ad esempio:
 - a) il superficiario o l'enfiteuta nei limiti dei relativi contratti;
 - b) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrودotti, acquedotti, teleferiche, ecc.) o l'usufruttuario solo per interventi di manutenzione.
2. Può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, purché comprovi, mediante atto notorio, di averne la disponibilità facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.
3. E' valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.
4. E' trasferibile, insieme all'immobile, per causa di morte, o per negozio giuridico con richiesta di voltura della concessione stessa, senza che vengano modificati i termini di validità della concessione originaria, previa esibizione del titolo da parte del nuovo titolare.
5. Non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
6. Non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
7. E' rilasciata in conformità alle previsioni del PUC, del presente regolamento e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
8. E' comunque subordinata 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 alla loro attuazione contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.
9. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di concessione con le previsioni del PUC adottato, 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 alla Regione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
10. 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 di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 30 – CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA

1. La concessione in deroga al PUC è rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241 del 07/08/1990.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabilite dalle NTA del PUC.
4. Non sono derogabili gli indici volumetrici e le destinazioni di zona che costituiscono varianti al PUC.
5. Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ma deve essere accompagnato da una validazione del progettista che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
6. L'approvazione dei progetti presentati da soggetti pubblici o privati per immobili da destinare alle comunità-alloggio o centri socio-riabilitativi, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso dell'immobile per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate, ove localizzati in aree vincolate o a diversa destinazione, costituisce variante al PUC, fatte salve le norme previste nel D.Lgs. 42/2004. Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla presente legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area.
7. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, ai sensi dell'art.15 della L.R. 32 del 1991, le concessioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.
8. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata, tramite certificato medico in carta libera, attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione dell'immobile e le difficoltà di accesso, a firma del progettista, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni di legge.
9. In ogni caso il rilascio della concessione per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'Ufficio tecnico comunale. Nel caso di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

Art. 31 – DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

1. La domanda di concessione, redatta in due copie di cui una in bollo, è firmata dal richiedente e deve contenere:
 - a) generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale e firma del richiedente (se non è il proprietario, devono essere riportate anche le

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- generalità e la firma del proprietario, o dagli organi che ne hanno rappresentanza nel caso di proprietà di persona giuridica);
- b) generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione e iscritto nel relativo Albo o Collegio Professionale;
 - c) generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione e iscritto nel relativo Albo o Collegio Professionale; in alternativa l'impegno a segnalarlo nella comunicazione di inizio lavori e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti.
 - d) generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale e firma del costruttore e anche del tecnico dell'impresa e dell'assistente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato; in alternativa l'impegno a segnalarli nella comunicazione di inizio lavori e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;
 - e) generalità, indirizzo, recapito telefonico, codice fiscale del responsabile della sicurezza;
 - f) documento comprovante il titolo per poter effettuare la domanda oppure dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a cui seguirà prima del rilascio della concessione il documento richiesto;
 - g) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, del PUC e delle altre leggi vigenti in materia;
 - h) l'impegno a comunicare il conferimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata a ultimazione lavori.
2. Per le opere edilizie, a corredo della domanda è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in tre copie cartacee, con timbro e firma del progettista e firma del richiedente, più una eventuale copia su supporto informatico in formato da concordare con l'Ufficio Tecnico:
- a) relazione tecnica, che illustri lo stato dei luoghi, l'intervento proposto, le strutture portanti, i materiali, le finiture, etc.;
 - b) estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati;
 - c) stralcio del PUC ed eventualmente del piano attuativo, con l'evidenziazione dell'immobile e/o l'area di intervento;
 - d) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico comunale più recente, con l'evidenziazione dell'immobile e/o l'area di intervento;
 - e) stralcio catastale della località esteso ad un intorno di 50 m, in scala 1:000 o 1:2.000, eventuale visura catastale e, se previsto in progetto, proposta di frazionamento;
 - f) documentazione fotografica a colori, formato non inferiore a 15 x 10 cm, relativa allo stato di fatto dell'immobile e/o dell'area di intervento compreso il suo intorno immediato, con didascalie e planimetria con i punti di ripresa.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- g) per gli interventi di nuova edificazione planimetria del lotto libero in scala non inferiore a 1:500 da cui risulti la sua dimensione e quella dei lotti confinanti, con i relativi fabbricati e tutte le quote planimetriche ed altimetriche necessarie ad individuare la posizione di tutti gli elementi circostanti (lotti, compreso quello sul fronte strada, fabbricati, viabilità) e gli eventuali vincoli esistenti;
- h) per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile oggetto di intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, di almeno due sezioni significative, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- i) planimetria di progetto del lotto, in scala non inferiore ad 1:200, con i parcheggi (non inferiori ad 1 mq/10mc di costruzione), le aree sistemate a verde, le recinzioni, le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, gli accessi, i punti di allaccio alle reti (elettrica, idrica, etc.), gli schemi di adduzione e smaltimento delle acque, l'ubicazione della eventuale fossa settica non perdente;
- j) piante di progetto, in scala non inferiore a 1:100, sia arredate sia quotate per ogni piano, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici utili nette (Su) e dei rapporti aeroilluminanti dei locali;
- k) prospetti in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione dei colori da utilizzare e, nel caso di edifici in aderenza, della sagoma delle costruzioni adiacenti;
- l) almeno due sezioni in scala non inferiore a 1:100, quotate e significative (ad esempio: una passante per la scala, una secondo la linea di massima pendenza del terreno, con l'indicazione del suo andamento prima e dopo la sistemazione);
- m) per gli interventi sull'esistente devono essere indicate le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle di nuova costruzione;
- n) relazione e piante in scala non inferiore a 1:100 per ogni piano, per l'attestazione della rispondenza alle leggi e regolamenti vigenti sul superamento delle barriere architettoniche;
- o) schemi grafico-analitici relativi al calcolo delle superfici e dei volumi per la verifica degli standard urbanistico-edilizi e per la determinazione degli oneri di concessione;
- p) eventuale progetto degli impianti o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che non è obbligatorio il progetto degli impianti secondo le leggi e i regolamenti vigenti;
- q) eventuale progetto sul contenimento dei consumi energetici, con attestazione della rispondenza alle leggi e ai regolamenti vigenti relativamente alle caratteristiche di isolamento termico;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- r) previsione delle quantità degli eventuali materiali da conferire a discarica autorizzata;
 - s) eventuale computo metrico estimativo delle opere e degli impianti previsti per tutte le opere ad uso non residenziale e soggette al contributo sul costo di costruzione;
 - t) eventuale piano di sicurezza;
 - u) eventuale studio di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;
 - v) eventuale relazione geologica per le opere pubbliche;
 - w) eventuale relazione geotecnica o, in alternativa, dichiarazione del progettista, che non sussistono rischi di natura geologica e geotecnica nella realizzazione dell'intervento;
 - x) modulo per il calcolo dei contributi di concessione compilato (nel caso di concessione convenzionata schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, che dovrà essere trascritto nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari a cura del richiedente prima del rilascio della concessione);
 - y) modulo ISTAT compilato;
 - z) richiesta di autorizzazione all'allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche;
 - aa) eventuali specifici permessi e/o autorizzazioni richiesti dalle leggi (ad esempio per lo scarico delle acque reflue, per lo scarico in atmosfera, per la previsione di impatto acustico, per DPR 23 del 24/05/1988, per l'installazione di ascensori, etc.).
3. Preliminarmente all'approvazione del progetto potrà occorrere la richiesta dei seguenti nulla osta:
- a) autorizzazione paesaggistica;
 - b) nulla osta delle Soprintendenze;
 - c) nulla osta dei Vigili del Fuoco, oppure documentazione attestante l'avvenuto deposito della pratica di prevenzione incendi da almeno 60 giorni; oppure dichiarazione che le opere non sono soggette a nulla osta e planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori etc.);
 - d) nulla osta dell'Ente Foreste;
 - e) autorizzazione per gli accessi alle strade dell'ANAS, statali e provinciali fuori dall'abitato.
4. Per le opere in zona agricola devono essere presentati inoltre:
- a) planimetria generale, quotata, in scala non inferiore a 1:500, da cui risulti lo schema della ripartizione aziendale in ordine alle colture da praticare o già esistenti;
 - b) relazione tecnico-descrittiva del funzionamento della fossa biologica;
 - c) relazione tecnico-economica da cui risultino: consistenza aziendale e generalità dei titolari, ordinamento colturale aziendale, prima e dopo il miglioramento fondiario proposto, giudizio di convenienza delle opere progettate, in termini di bilancio aziendale rispetto alla conduzione della stessa.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

5. Per le opere di urbanizzazione primaria, la cui progettazione può avvenire solo dopo il rilascio da parte del Comune del certificato di ultimazione lavori del frazionamento del piano attuativo, devono essere presentati inoltre:
 - a) planimetria dello stato di fatto quotata, in scala non inferiore a 1:2.000, con viabilità, elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù, aree verdi, costruzioni e manufatti esistenti;
 - b) planimetria di progetto quotata, in scala non inferiore a 1:500 con strade e piazze, aree verdi, servizi, parcheggi.
 - c) sezioni e profili quotati, in scala non inferiore a 1:200;
 - d) progetto esecutivo degli impianti;
 - e) particolari costruttivi.
6. Prima del ritiro della concessione dovranno essere presentati:
 - a) documento comprovante il titolo per poter effettuare la domanda se nella domanda era stata presentata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
 - b) l'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - c) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo, che può essere rateizzato, per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare della concessione può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune;
 - d) polizza fideiussoria o deposito cauzionale dell'importo di 5,00 € per ogni metro cubo di rifiuti dichiarati, come garanzia di adempimento degli obblighi di conferimento a discarica autorizzata, che verrà svincolata con la presentazione della comunicazione corredata dalla copia della ricevuta dell'avvenuto conferimento, entro il termine di ultimazione lavori.
7. Il contributo per il costo di costruzione può essere corrisposto in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione della costruzione.
8. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
9. L'Amministrazione può richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastici, etc.) ritenuti necessari per l'esame del progetto.
10. Gli elaborati devono essere piegati in formato UNI A4 (21 x 29,7 cm) e devono contenere nel cartiglio: l'oggetto dell'intervento, il titolo dell'elaborato, le generalità e le firme del richiedente e del progettista, nonché il timbro professionale di quest'ultimo e lo spazio bianco per l'apposizione dei timbri comunali.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

11. Nel caso di più progettisti dovrà essere indicato il progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

Art. 32 – EFFICACIA, DECADENZA E PROROGA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Nella concessione edilizia, da ritirare al massimo entro un anno dalla data del rilascio, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. L'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione; 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 della concessione. Decorso tali termini la concessione 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 al massimo per un anno, 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 una nuova concessione, salvo che le opere ancora da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA e che le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Per quanto riguarda la documentazione da allegare in tal caso si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria concessione, ove non siano intervenute o non si intendano apportare modifiche.
4. I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare della concessione in caso di mancata utilizzazione della concessione stessa.
5. Il titolare che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori deve eliminare entro due mesi qualsiasi problema statico, estetico, igienico o viario derivante dalla parte di costruzione realizzata.
6. La concessione decade:
 - a) con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che la concessione sia stata ritirata e/o i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
 - b) se ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque che riportino una descrizione dello stato di fatto differente rispetto a quello esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
 - c) se rilasciata in violazione a disposizioni di legge, del PUC e dei piani attuativi.
7. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell'Area Tecnica con apposito atto e notificata al titolare.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 33 – VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

1. Il titolare della concessione può presentare istanza di variante prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati, a seconda del tipo di variante anche mediante DIA.
2. La documentazione non modificata dalla variante rimane valida. Il Responsabile del Procedimento deve verificare che le modifiche apportate al progetto iniziale non richiedano nuove autorizzazioni o nulla-osta.
3. Negli elaborati della variante devono essere indicati i numeri della concessione iniziale e quello progressivo della variante stessa.

Art. 34 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO

1. L'Amministrazione Comunale può rilasciare concessioni con atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto o concessioni convenzionate, che si rendono obbligatorie nei seguenti casi:
 - a) piani attuativi;
 - b) discariche;
 - c) estrazione di materiali inerti da fiume e da cava;
 - d) costruzione di edifici residenziali aventi requisiti di cui alla L. 10/77.

Art. 35 – RIDUZIONE O ESONERO DALLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare della concessione si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo approvata dalla Regione.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle Zone E (agricole), comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi degli artt. 1, comma 1 del D.Lgs. n. 99 del 2004 e n. 2135 del C.C..
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% del volume, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - d) 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 del PUC e dei piani attuativi;
 - e) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- f) 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.

Art. 36 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere, anche nelle zone agricole, venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 37 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. La domanda per il rilascio della concessione va presentata al Comune che appone il timbro con la data di arrivo.
2. Il Responsabile dell'Area Tecnica comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento e gli orari di ricevimento del pubblico, con raccomandata con ricevuta di ritorno entro dieci giorni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione
3. Il Responsabile del Procedimento entro quarantacinque giorni dalla presentazione, che possono essere raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo motivata risoluzione:
 - a) cura l'istruttoria;
 - b) dopo al massimo cinque giorni dalla presentazione della domanda invia una copia del progetto alla ASL e, ove necessario, ai vigili del fuoco per l'acquisizione dei relativi pareri, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda;
 - c) dopo al massimo quindici giorni dalla presentazione della domanda, qualora ritenga che ai fini del rilascio della concessione sia necessario apportare

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario oppure verifichi l'assenza di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente, richiede tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato nella richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Il decorso dei tempi viene sospeso e riprende dalla data di ricezione della documentazione integrativa;

- d) valutata la conformità del progetto alle normativa vigente possibilmente anche mediante sopralluogo;
 - e) redige una dettagliata relazione;
 - f) acquisito il parere della ASL il Responsabile del Procedimento comunica all'interessato gli eventuali ulteriori adempimenti necessari per il rilascio della concessione edilizia;
 - g) convoca eventualmente una conferenza di servizi;
 - h) formula una proposta di concessione con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
4. La concessione finale è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, maggiorati eventualmente del tempo occorso per l'acquisizione del parere della ASL, ovvero dall'esito della conferenza di servizi.
 5. Lo Sportello Unico nei 15 giorni successivi provvede a notificare la concessione all'interessato, corredata da una copia degli elaborati approvati, con il numero di concessione, sottoscritti dal Responsabile dell'Area Tecnica.
 6. Una copia deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio Tecnico comunale.
 7. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.
 8. La concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Responsabile dell'Area Tecnica, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto alle disposizioni di legge oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le modifiche non devono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.
 9. Dell'avvenuto rilascio della concessione è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi con la specificazione del titolare, del luogo dell'intervento e del tipo di costruzione.
 10. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della domanda di concessione e dei relativi allegati e/o richiedere copia conforme mediante

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

richiesta scritta in bollo o presentare ricorso al TAR qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

11. Gli estremi della concessione sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.
12. Nel caso in cui il progetto venisse respinto dovrà essere data comunque comunicazione al richiedente con le motivazioni e l'indicazione delle modalità e dell'autorità cui poter fare ricorso.
13. Un progetto respinto può essere ripresentato solo se integrato con le necessarie varianti per adeguarlo al precedente parere non favorevole al rilascio della concessione.

Art. 38 – INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE

1. In caso di mancato rilascio della concessione, entro i sessanta giorni, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso con raccomandata con ricevuta di ritorno, richiedere allo Sportello Unico che il Responsabile dell'Area Tecnica si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del Responsabile del Procedimento.
2. Decorso inutilmente anche il termine di quindici giorni, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, che nei successivi quindici giorni nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione entro trenta giorni dal ricevimento dell'incarico. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.
3. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario ad acta sono a carico del Comune.

ART. 39 – CONCESSIONE EDILIZIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità, ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia in accertamento di conformità ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda.
2. La concessione edilizia in accertamento di conformità può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
3. Prima della scadenza dei novanta giorni, disposti dal sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione d'uso originaria, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta.
4. Il rilascio della concessione in accertamento di conformità è subordinato al pagamento, in misura doppia, degli oneri di concessione dovuti.
5. Nel caso di immobili vincolati il rilascio della concessione edilizia in accertamento di conformità è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi. Il responsabile dell'abuso è comunque tenuto al pagamento di una indennità.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

6. Nel caso di lottizzazioni abusive dovranno essere seguite le procedure previste dalla L.R. n.23 del 1985 e ss.mm.ii.

Art. 40 – CONTENUTI DELL'ATTO DI CONCESSIONE

1. L'atto di concessione deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
 - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
 - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie: devono essere anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, redatta e trascritta secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia, o l'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione deve inoltre richiamare l'obbligo del titolare:
 - a) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte degli uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello nei casi previsti;
 - b) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - c) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato o in struttura metallica, presso l'Ufficio del Genio Civile competente;
 - d) di comunicare, con raccomandata o mediante consegna a mano, la data di inizio lavori e i nomi del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere e del costruttore che dovranno sottoscrivere la dichiarazione di accettazione prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - e) di depositare, all'inizio dei lavori, la documentazione sul contenimento dei consumi energetici;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- f) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un cartello di cantiere con gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere, delle ditte esecutrici, degli installatori, con i relativi indirizzi;
- g) di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
- h) di richiedere le eventuali visite di controllo;
- i) di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari;
- j) di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- k) di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- l) di conferire in discarica autorizzata i rifiuti da conferire a discarica autorizzata;
- m) di comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Capo 4: Titoli abilitativi – Autorizzazione Edilizia

Art. 41 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - OGGETTO

1. L'autorizzazione può essere: gratuita oppure onerosa nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura; il contributo viene determinato secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.
2. Sono subordinati ad autorizzazione edilizia gli interventi di:
 - a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, se non eseguibili con DIA;
 - b) eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti (rampe o ascensori esterni, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio);
 - c) muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) pertinenze ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile, se non eseguibili con DIA;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, se non eseguibili con DIA;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) demolizioni, rinterri e scavi finalizzati ad attività edilizia;

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

- j) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
 - k) opere precarie e temporanee (tendoni per spettacoli, rappresentazioni etc.);
 - l) pergolati e grigliati;
 - m) occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto (depositi, accumuli di rifiuti, rottami, etc);
 - n) installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
 - o) uso di acque e di scarichi pubblici;
 - p) allacciamento agli impianti tecnologici (fognatura, acquedotto, rete elettrica);
 - q) le costruzioni funerarie;
 - r) abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
 - s) frazionamenti di unità immobiliari senza cambio di destinazione d'uso;
 - t) mutamento della destinazione d'uso, nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale;
 - u) impianti di disinquinamento realizzati;
 - v) arredo urbano, installazione di insegne pubblicitarie.
3. Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Art. 42 – CARATTERISTICHE DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. L'autorizzazione edilizia è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica al proprietario dell'immobile o a chi abbia altro titolo per richiederla con le stesse caratteristiche della concessione.

Art. 43 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN DEROGA

1. L'autorizzazione in deroga al PUC è rilasciata in base agli stessi criteri e modalità della concessione.

Art. 44 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. La domanda di autorizzazione deve essere presentata secondo le stesse forme della domanda di concessione, ma deve contenere solo i documenti e gli elaborati attinenti alle opere da assentire.

Art. 45 – EFFICACIA, DECADENZA E PROROGA DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Nell'autorizzazione edilizia, da ritirare al massimo entro cento venti giorni dalla data del rilascio, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. L'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio dell'autorizzazione; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare dell'autorizzazione. Decorsi tali termini l'autorizzazione 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 al massimo per un anno, 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 una nuova autorizzazione, salvo che le opere ancora da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA e che le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Per quanto riguarda la documentazione da allegare in tal caso si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria autorizzazione, ove non siano intervenute o non si intendano apportare modifiche.
4. Il titolare che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori deve eliminare entro due mesi qualsiasi problema statico, estetico, igienico o viario derivante dalla parte di costruzione realizzata.
5. L'autorizzazione decade:
 - a) con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che l'autorizzazione sia stata ritirata e/o i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
 - b) se ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque che riportino una descrizione dello stato di fatto differente rispetto a quello esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
 - c) se rilasciata in violazione a disposizioni di legge, del PUC e dei piani attuativi.
6. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell'Area Tecnica con apposito atto e notificata al titolare.

Art. 46 – VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

1. Il titolare dell'autorizzazione può presentare istanza di variante secondo le stesse forme e modalità stabilite per le concessioni.
2. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da comportare la necessità di una concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile dell'Area Tecnica, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito chiedere una autorizzazione edilizia.

Art. 47 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE

1. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione segue lo stesso iter di quella per le concessioni, con le sole differenze specificate nel presente articolo.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

2. Dopo al massimo quindici giorni dalla presentazione della domanda, qualora il Responsabile del Procedimento ritenga che ai fini del rilascio dell'autorizzazione sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario oppure verifichi l'assenza di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente, richiede tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato nella richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Il decorso dei tempi viene sospeso e riprende dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
3. Le opere possono essere realizzate dopo sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile dell'Area Tecnica al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati o per interventi in sanatoria.
4. Le opere possono essere realizzate dopo novanta giorni dalla data di presentazione della richiesta se trattasi di manutenzione straordinaria.
5. L'interessato provvede a ritirare l'autorizzazione dopo novanta giorni dalla presentazione, sarà maggiorato eventualmente del tempo occorso per l'acquisizione del parere della ASL, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Essa sarà corredata da una copia degli elaborati approvati, con il numero di autorizzazione, sottoscritti dal Responsabile dell'Area Tecnica.
6. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune, previa eventuale nomina del Direttore dei Lavori, e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.
7. Dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione è data notizia al pubblico per decorrenza dei termini di tempo mediante affissione all'Albo Pretorio secondo le stesse modalità della concessione.

Art. 48 – INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE

1. In caso di mancato rilascio dell'autorizzazione, entro i sessanta giorni, l'interessato può attivare le stesse procedure previste per le concessioni.

ART. 49 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di autorizzazione, ovvero mediante ricorso alla DIA nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, possono costituire oggetto di richiesta di autorizzazione edilizia in accertamento di conformità ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda.
2. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione segue lo stesso iter di quella per le concessioni.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 50 – CONTENUTI DELL'ATTO DI AUTORIZZAZIONE

1. L'atto di autorizzazione deve avere la stessa impostazione della concessione ma deve contenere solo gli elementi attinenti alle opere da assentire.

Art. 51 - DEPOSITI ALL'APERTO

1. Alla domanda debbono allegarsi in duplice copia:
 - a) un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
 - b) uno stralcio del PUC da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la interessano;
 - c) una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, affinché l'Amministrazione Comunale possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona etc.
2. Nel caso in cui l'area in oggetto ricada in zone di valore ambientale, vincolate dal D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. o dal PUC, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del RE.

Art. 52 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

1. Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata, accompagnata da una relazione di asseveramento e una dichiarazione assunzione di Responsabilità da parte di un tecnico abilitato iscritto al relativo ordine/collegio professionale.

Art. 53 - INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO

1. Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone ricadenti in aree vincolate, così come individuate dalla cartografia del PUC e del PPR. oppure all'interno del centro matrice e del Centro storico e nelle zone di interesse ambientale, gli interessati devono fare apposita domanda, secondo la procedura fissata dalla normativa regionale di riferimento e secondo le direttive e Circolari esplicative:
 - a) nella domanda in carta da bollo vanno specificate la localizzazione dell'intervento (località, via mappali) e le generalità del proprietario e del progettista;
 - b) devono essere allegate tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di concessione, ivi compresi un estratto di mappa, un particolare di facciata in scala 1:50 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili di influire sullo stato ambientale, le opere di recinzione (con un particolare in scala 1:20);
 - c) altri elaborati e documenti richiesti.
2. L'Amministrazione Comunale trasmetterà alla Regione la predetta documentazione.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

3. Qualora l'intervento concerna un edificio a sua volta vincolato esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza competente, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.
4. Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti; nonché nel caso di opere pubbliche.
5. Gli interventi sulla vegetazione arborea debbono autorizzati preventivamente dal competente Ispettorato Forestale anche se la zona non risulta coperta da vincolo idrogeologico.
6. E' soggetto al Concessione l'utilizzo, permanente o temporaneo, di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili.

Art. 54 - INTERVENTI VIETATI O AMMESSI ECCEZIONALMENTE

1. Negli edifici esistenti che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondano alle norme del presente Regolamento Edilizio, è vietato eseguire interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.
2. Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:
 - per tutelare la pubblica incolumità;
 - per evitare danni agli edifici od agli immobili vicini;
 - per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;esso può essere effettuato in assenza di concessione o autorizzazione.
3. In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Amministrazione comunale nel termine di tre giorni (lavorativi) dall'avvenuto accertamento delle situazioni di cui al punto 2) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.
4. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

Capo 5: Titoli abilitativi – Denuncia di Inizio Attività

Art. 55 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) - OGGETTO

1. Sono subordinati a DIA gli interventi diversi da quelli per i quali è richiesta la concessione o l'autorizzazione.
2. Le opere attuabili mediante autorizzazione edilizia possono essere attuate anche con DIA con esclusione dei seguenti interventi: demolizione, reinterri scavi finalizzati ad attività edilizia, occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

stoccaggio a cielo aperto, installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, interventi su immobili vincolati, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

3. In alternativa alla concessione o all'autorizzazione, possono essere realizzati mediante DIA gli interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia, che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comporti mutamenti della destinazione d'uso;
 - b) nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della L. n. 443 del 21/12/2001, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. La DIA è inoltre utilizzabile per la realizzazione di opere interne.
5. Gli interventi devono essere conformi alle previsioni del PUC, del presente regolamento e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Art. 56 – CARATTERISTICHE DELLA DIA

1. La DIA è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica al proprietario dell'immobile o a chi abbia altro titolo per richiederla con le stesse caratteristiche della concessione o dell'autorizzazione.

Art. 57 – DOMANDA DI DIA

1. La domanda di DIA deve essere presentata secondo le stesse forme della domanda di concessione o di autorizzazione, ma deve contenere solo i documenti e gli elaborati attinenti alle opere da assentire.
2. Conterrà una dettagliata relazione e gli opportuni elaborati progettuali a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare al PUC approvato e non in contrasto con quello adottato ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 58 – EFFICACIA, DECADENZA E PROROGA DELLA DIA

1. Nella DIA, da ritirare al massimo entro cento venti giorni dalla data del rilascio, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. L'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della DIA; 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 della DIA. Decorsi tali termini la DIA 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 al massimo per un anno, 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 una nuova DIA, salvo che le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Per quanto riguarda la documentazione da allegare in tal caso si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria DIA, ove non siano intervenute o non si intendano apportare modifiche.
4. Il titolare che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori deve eliminare entro due mesi qualsiasi problema statico, estetico, igienico o viario derivante dalla parte di costruzione realizzata.
5. La DIA decade:
 - a) con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che la DIA sia stata ritirata e/o i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
 - b) se ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque che riportino una descrizione dello stato di fatto differente rispetto a quello esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
 - c) se rilasciata in violazione a disposizioni di legge, del PUC e dei piani attuativi.
6. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell'Area Tecnica con apposito atto e notificata al titolare.

Art. 59 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA DIA

1. La domanda per il rilascio della DIA segue lo stesso iter di quella per le autorizzazioni, con le sole differenze specificate nel presente articolo.
2. Dopo al massimo quindici giorni dalla presentazione della domanda, qualora il Responsabile del Procedimento ritenga che ai fini del rilascio della DIA sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario oppure verifichi l'assenza di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente, richiede tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato nella richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Il decorso dei tempi viene sospeso e riprende dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

3. Le opere possono essere realizzate dopo trenta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile dell'Area Tecnica al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati o per interventi in sanatoria.
4. La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA 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. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune, previa eventuale nomina del Direttore dei Lavori, e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di intervento oneroso.
6. Ultimato l'intervento l'interessato comunica la data di ultimazione dei lavori e il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.
7. Contestualmente occorre presentare ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
8. Dell'avvenuto rilascio della DIA è data notizia al pubblico per decorrenza dei termini di tempo mediante affissione all'Albo Pretorio secondo le stesse modalità della concessione.

Capo 6: Piani Attuativi

Art. 60 – TIPOLOGIE DI PIANO

1. I piani attuativi sono strumenti di livello comunale per l'uso e la tutela del territorio approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle altre norme sovraordinate.
2. Devono prevedere la sistemazione urbanistica dell'area d'intervento, in base ad una pianificazione organica condivisa dall'Amministrazione Comunale, le opere di urbanizzazione primaria interne all'area oggetto di intervento, gli eventuali allacci alle reti pubbliche principali esistenti e lo studio paesaggistico.
3. Nel PUC sono previsti i seguenti piani attuativi:
 - Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.);
 - Piano Particolareggiato di Riquilificazione Urbanistica (P.P.R.U.);
 - Piano di Lottizzazione convenzionata (P.d.L.);

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

- Piano di Riqualificazione Urbanistica (P.R.U.);
 - Piano Attuativo di Comparto (P.A.C.);
 - Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).
4. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata.
 5. Le aree interessate da questi piani sono individuate negli elaborati del PUC della disciplina urbanistica (D4).
 6. Possono essere redatti esclusivamente da un professionista abilitato a norma di legge.

Art. 61 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.d.L.)

1. Il proprietario (o i proprietari) delle aree soggette a piano di lottizzazione, devono presentare apposita richiesta di autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale corredata di progetto, dichiarazione relativa al titolo giuridico che legittima la richiesta e schema di convenzione da stipulare con il Comune, prima della scadenza del piano stesso.
2. Se l'area interessata dalla lottizzazione appartiene a più proprietari dovrà essere allegata alla domanda una dichiarazione di assenso alla lottizzazione e d'impegno a sostenere gli oneri in solido, con firma autenticata.
3. Nella domanda devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale del richiedente e del progettista, per il quale occorre specificare anche l'ordine professionale di appartenenza e il relativo numero di iscrizione.
4. Il Responsabile dell'Area Tecnica, nel caso in cui i proprietari non presentino alcuna istanza oppure non inizi i lavori nei tempi prescritti, invita i proprietari delle aree interessate a presentare il Piano di Lottizzazione entro un certo termine, scaduto il quale il Comune può predisporre un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, procedendo all'esproprio delle aree.
5. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione deve essere approvata dal Consiglio Comunale la convenzione nei modi e forme di legge e successivamente deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dal soggetto attuatore.
6. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

Art. 62 – PIANO ATTUATIVO DI COMPARTO (P.A.C.)

1. Il comparto edificatorio definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.
2. Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, e si realizza attraverso una costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 63 – PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

1. Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della L.R. n.23 del 11/10/1985 e successive modifiche.

Art. 64 – ELABORATI PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

1. I piani di iniziativa privata (piani particolareggiati o di lottizzazione) devono comprendere i seguenti elaborati:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) relazione geologica e relazione geotecnica;
 - c) stralcio del PUC e delle relative NTA;
 - d) planimetrie di inquadramento ante e post intervento, in scala 1:2.000, con costruzioni e altri manufatti, elettrodotti, acquedotti, fognature, impianti di depurazione con relative servitù ed altre eventuali infrastrutture o vincoli;
 - e) piano quotato del terreno e sezioni ante e post sistemazione;
 - f) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con perimetrazione delle aree interessate, schema di frazionamento, individuazione delle aree di cessione ed elenco delle proprietà con relativi indirizzi di residenza;
 - g) documentazione fotografica;
 - h) studio urbanistico comprendente:
 - planimetria di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle aree per lotti viabilità e standard (S1, S2, S3, S4);
 - calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
 - sezioni stradali in scala 1:200;
 - sezioni e profili in scala 1:500;
 - planovolumetrico;
 - i) norme di attuazione;
 - j) tipologie edilizie;
 - k) progetti esecutivo delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, di illuminazione pubblica e di tutte le infrastrutture necessarie;
 - l) schema di convenzione, da stipulare con l'Amministrazione Comunale, con la dichiarazione di impegno, da parte dei lottizzanti, a stipulare l'atto successivamente all'adozione definitiva del piano attuativo;
 - m) eventuale ulteriore documentazione necessaria in relazione allo specifico intervento.
2. Nei piani di iniziativa pubblica deve essere previsto, oltre a quanto indicato nel comma precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, e il piano economico-finanziario dei costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 65 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

1. Il Responsabile del Procedimento entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda cura l'istruttoria, convoca eventualmente una conferenza di servizi e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
2. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali o modifiche. Il termine può essere interrotto una sola volta e dalla data di presentazione della documentazione integrativa decorre nuovamente il termine stabilito.
3. Il Responsabile dell'Area Tecnica, acquisiti tutti i pareri prescritti, richiede la convocazione del Consiglio Comunale per l'assunzione della deliberazione di approvazione ed, espletata la procedura deliberativa, invia la richiesta all'organo regionale di controllo.
4. Una volta che la Deliberazione consiliare è divenuta esecutiva, il Responsabile dell'Area Tecnica, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, invita la parte interessata per la stipula della convenzione e ove necessario dell'Accordo di Programma.
5. Qualora il Consiglio Comunale, con motivato parere, non approvi il piano attuativo il Responsabile dell'Area Tecnica, entro quindici giorni dalla decisione, comunica all'interessato il diniego con le relative motivazioni, al fine di consentire di poter apportare le modificazioni o le integrazioni eventualmente richieste.
6. Avverso la decisione del Consiglio Comunale è ammesso ricorso amministrativo mediante impugnativa nelle forme di rito nelle sedi competenti.
7. Qualora il Consiglio Comunale non si pronunci nei termini previsti l'interessato può inoltrare istanza all'Assessorato Regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un Commissario ad Acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'autorizzazione.
8. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del Comune.

Art. 66 - FRAZIONAMENTI ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI

1. Le aree inedificate, comprese in zone di cui il PUC prevede l'edificabilità, debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un Piano di lottizzazione. Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree od alla loro urbanizzazione è tenuto a chiederne l'approvazione.
2. Il Piano di lottizzazione non occorre se non è prescritto dal PUCe non è richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare riguardi zone di completamento.
3. Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento deve essere notificato al Sindaco/Responsabile prima del suo inoltro all'Ufficio Tecnico Erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

4. Il trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art.18 della L. n.47/1985.

Art. 67 - APERTURE DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO

1. Quando uno o più proprietari intendano costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Responsabile il relativo progetto, ottenere l'approvazione ed addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile, da trascrivere e dal quale risulti l'obbligo per loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane. Tali strade dovranno avere larghezza non inferiore a m. 9.00 e, se a fondo cieco, essere dotate di uno slargo di m. 10x10 per sosta e manovra veicoli. Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico. La manutenzione della strada privata ad uso pubblico è a carico dei proprietari fino a quando non saranno perfezionate le pratiche di acquisizione o espropriazione. Le cose e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico. Le norme del presente articolo sono applicabili solo nelle zone classificate "B" di completamento.

Art. 68 - STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO

1. Le strade private non di uso pubblico possono essere consentite solo se interne a lotti di terreno privati per servire le costruzioni che si affacciano anche su suolo pubblico ma che non abbiano possibilità di accesso da quest'ultimo. Le caratteristiche dimensionali e gli oneri di manutenzione sono le stesse delle strade private ad uso pubblico. Comunque dette strade dovranno essere chiuse con un cancello.

**TITOLO IV: CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE -
SANZIONI**

Art. 69 - VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere al Responsabile del Procedimento la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di Concessione.

Nell'eseguire i lavori egli deve inoltre attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati. Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

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

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

3. Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'autorizzazione all'ente gestore.
4. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base al piano di attuazione, il concessionario deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stato preventivamente segnato e picchettato.
5. Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto al Responsabile affinché effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.
6. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettergli spinte orizzontali che possano arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

Art. 70 - INIZIO DEI LAVORI

1. Prima di iniziare i lavori autorizzati il concessionario dovrà:
 - a) depositare in cantiere la Concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
 - b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
 - c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di Concessione;
 - d) comunicare all'Amministrazione per iscritto la data di inizio dei lavori.

Art. 71 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Nel caso di sospensione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.
2. Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del RD n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Art. 72 - VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA

1. Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:
 - una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
 - una seconda visita, quando sono state ultimate le strutture portanti;
 - una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati alla Concessione e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

2. L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.
3. Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del Piano ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo, il Sindaco sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art. 4 e seguenti della L. n.47/1985.

Art. 73 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO

1. Il Sindaco può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dalla legge 10/91 o del regolamento, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.
2. Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 kcal/h od a 500.000 W, l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti, il progettista il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica - sotto la propria responsabilità - che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione, ferma restando la facoltà dell'AC di procedere a verifiche.
3. Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo, prima di installarli, di depositarne presso l'Ufficio Tecnico il progetto, il quale va corredato della relazione tecnica prescritta dalla legge e dal regolamento. Di tale deposito l'Amministrazione Comunale rilascia un'attestazione.
4. L'Amministrazione Comunale può effettuare controlli anche in corso d'opera e laddove accerti delle difformità - può sospendere i lavori, informandone il Prefetto perché irroghi le sanzioni previste. Può anche ordinare le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni di progetto.
5. Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è prescritto il collaudo degli impianti con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 kcal/h onde accertarne la rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. L'Amministrazione comunale può in ogni caso effettuare verifiche degli impianti ed ha l'obbligo di informare il Prefetto delle difformità riscontrate, perché irroghi le sanzioni amministrative previste.
6. Se la verifica viene effettuata in corso d'opera, il Sindaco può sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare l'impianto.

Art. 74 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O DI ABITABILITÀ

1. Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso, può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza l'abitabilità per i fabbricati residenziali e l'agibilità per i

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

locali commerciali, per questi ultimi da rilasciare secondo le procedure previste dai Regolamenti SUAP.

2. Il certificato di abitabilità e/o agibilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali, deve essere richiesto per iscritto secondo la modulistica prevista dal SUAP.
3. A norma dell'art. 6 della L. n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo - per il direttore dei lavori - il caso di contestazione previsto dal cpv 2 dell'articolo citato.
4. Il certificato di agibilità è emesso in autocollaudato o in autocertificazione, corredato dagli allegati previsti dal SUAP e dalla normativa vigente al momento della richiesta previa:
 - verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della Concessione o dell'Autorizzazione effettuata dall'Ufficio Tecnico nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
 - dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;
 - del collaudo delle strutture (in c.a. semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;
 - della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando provinciale VVF;
 - dall'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
 - della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

5. La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o da loro delegati.
6. Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.
7. Nel corso dell'ispezione l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Responsabile del Procedimento assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.
8. Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Responsabile del Procedimento o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.
9. Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e dei tecnici o delegati.
10. Il rilascio dell'autorizzazione unica è subordinato alla presentazione al SUAP, da parte del richiedente, di tutta la documentazione prevista al momento della richiesta dalle norme e dai regolamenti vigenti.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

11. Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate il Responsabile, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L. n.47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
12. Il Responsabile può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n.1265/1934.

Art. 75 - ADEMPIMENTI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO

1. Il D.Lgs. 192/05 prevede che gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, sia nel caso di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro, che di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria, siano dotati di un attestato di certificazione energetica. Ai sensi del D.Lgs. 311/06 la certificazione energetica va estesa a tutti gli edifici, legando tuttavia la necessità della certificazione all'immissione sul mercato dell'edificio, indipendentemente dall'effettuazione di eventuali interventi di ristrutturazione. Gli oneri della certificazione restano a carico di chi immette l'edificio sul mercato.
2. **ATTESTATO QUALIFICAZIONE ENERGETICA:** in attesa dell'emanazione delle linee guida, il D.Lgs. 311/06 stabilisce che l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica o da una equivalente di certificazione energetica rilasciata da tecnico abilitato.
3. L'attestato deve contenere i fabbisogni di energia primaria di calcolo, i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica eventualmente prevista dall'Amministrazione Comunale;
4. **NEI CONTRATTI DI VENDITA O LOCAZIONE:** la certificazione è obbligatoria nel caso di cessione dell'immobile a titolo oneroso (vendita) o di contratto di locazione. In assenza di questo documento, i contratti sono nulli. L'attestato di qualificazione energetica dovrà quindi essere allegato ai contratti. Il costruttore deve consegnare la certificazione, contestualmente all'immobile.

Art. 76 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

1. I funzionari dell'Ufficio Tecnico, l'Ufficiale sanitario, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso della relativa concessione, autorizzazione o della documentazione dell'avvenuta segnalazione o DIA. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della Concessione/Autorizzazione e o del numero di protocollo e data di presentazione della segnalazione o DIA, i nomi del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori, la destinazione d'uso prevista, il Calcolatore, i nominativi dei Responsabili per la sicurezza ai sensi del D.Lgs 494/96.
2. I funzionari dell'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Regolamento, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della Concessione.

3. Per espletare tale compito i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.
4. Accertate le infrazioni i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle, nei modi previsti dal RD n.383/1934 e successive modifiche, nonché farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza: gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4 cpv dell'art. 4 della L. n.47/1985 e all'art.20 della L.R. 23/85.

Art. 77- SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica o in alternativa altra persona qualificata quale il Responsabile del Procedimento, altro dipendente dell'amministrazione o eventualmente anche un esterno che ne possieda i requisiti ai sensi di legge, nominato con decreto del Sindaco, ordina la sospensione dei lavori quando:
 - le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare concessione;
 - le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
 - le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del Regolamento Edilizio.
2. La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:
 - il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
 - non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
 - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.
3. L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile su cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).
4. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, l'organo competente dell'Amministrazione Comunale è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che si ritenga, caso per caso, opportuno.
5. Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della concessione, del committente, del direttore dei lavori, e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione. Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

6. Le stesse sono rimosse con le norme stabilite dal RD n.639/1910.
7. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione.
8. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, l'organo competente dell'amministrazione, quando il concessionario ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della L.23 febbraio 1985, n.47 e sue modificazioni ed integrazioni nonché e di cui alla L.R. 23/85.
9. La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L n.47/1985 e L.R. 23/85 (Capo I) sopra richiamate, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art.6 della L. n.765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Art. 78 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

1. I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di abilità e di decoro ed a tenere le relative aree di pertinenza in ordine ed in buono stato di conservazione.
2. Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine eventualmente fissato dall'Amministrazione Comunale, richiedendo preventivamente - ove necessario - l'Autorizzazione o la Concessione. In difetto, l'Amministrazione Comunale procederà nei confronti dei proprietari secondo quanto previsto dalle norme di sicurezza in materia vigenti.
3. Il Responsabile/Sindaco può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

Art. 79 - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI

1. La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.
2. Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.
3. Qualora la contravvenzione riguardi l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la Concessione, o non rispondenti ai termini della concessione ottenuta, l'intimazione dell'Amministrazione Comunale comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'Amministrazione Comunale può e/o deve adottare a termini di legge.
4. Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, ove non costituiscano reato per effetto di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla L. n.47/1985 (Capo

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

I) e della L.R. 23/85, con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del R.D. n.383/1934.

5. Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con R.D. n.1265/1934.

Art. 80 - DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE

1. A norma dell'art. 44 del D.Lgs 380/01 e dell'art.6 della LR n.23/85, accertata l'esecuzione di opere in assenza di Concessione, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali il Responsabile, previa diffida e sentito, se richiesto, il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.
2. Alla demolizione d'ufficio disposta dal Responsabile provvedono gli organi dell'Amministrazione Comunale, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e - se i lavori non sono ancora ultimati - anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.
3. Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'interno dell'edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà l'Ufficio Tecnico Comunale redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I della L.n.47/1985 e della L.R. 23/85 impregiudicata la facoltà del contravventore d'eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.
4. La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 43 del D.Lgs. 380/01.
5. In mancanza delle demolizioni, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto - ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 380/01 e dell'art.6 della LR 23/85 - al patrimonio disponibile del Comune.

Art. 81 - RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1. I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statistico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.
2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposita scheda ISTAT.
3. Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto, altresì, a comunicare al SUAP, le eventuali variazioni degli elementi rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l'Autorizzazione o la Concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

TITOLO V: PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Capo 1: Edifici Abitativi

Art. 82 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In conformità al DM 5/7/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq.10 per ciascuno dei posti-letto successivi.
2. I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.38 se dotati di due posti-letto.
3. Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi, con vasca o piatto-doccia.
4. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

Art. 83 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. In conformità al DM 5/7/1975 e fatte salve le norme di cui all'art.43 della L. n.457/1978, negli edifici urbani i locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, debbono avere le seguenti superfici minime:
 - stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup. mq 14;
 - tinello con cabina di cottura: sup. mq 14; vol. mc 32;
 - stanza da letto: sup. minima mq 9;
 - cucine e portinerie: sup. mq 7, con larghezza non inferiore a m 1,80;
 - gabinetti con più di tre apparecchi: mq 3,50.
2. Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.
3. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è fissata in m. 2,70, con l'interpiano non inferiore a m.2,95; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n.457/1978 e le disposizioni del successivo punto 9.

Inoltre:

- per il piano terreno, l'altezza minima del piano dal marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m.2,70;
- per i sottotetti abitabili l'altezza ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; altezza minima non può essere però inferiore a m.2,00;
- per i locali coperti a volta l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
- gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m.4,80 (di cui m.2,40 per il locale e m.2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

4. L'altezza media può essere ridotta a m.2,40 (ferma restando in m.2,10 l'altezza minima): nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.
5. La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.
6. La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc. per persona (o posto-letto).

Art. 84 - SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE

1. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
2. Le tende per le finestre delle case ed per le luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbano o stabilita dall'Amministrazione Comunale all'atto della Concessione; debbono comunque essere arretrate di almeno 20 cm. dal filo del marciapiede e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m. 2.50.
3. Gli aspetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.
4. Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, massimo uso della larghezza stradale purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4.30 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

Art. 85 - ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI

1. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m.0,90.
2. Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:
 - cabina con dimensione interna minima di m.0.95 per 1.30, posta con l'apertura sul lato più corto;
 - porta del tipo automatico con luce netta minima di m.0,80;
 - meccanismo di autolivellamento;
 - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
3. I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di 1,50.
4. Devono comunque essere osservate le leggi n° 13 del 1989 e il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 236 del 1989 e successive modificazioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 86 - ACCESSIBILITÀ ALLE COSTRUZIONI – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei minorati fisici ai disimpieghi verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - deve

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinate a scale), aventi: una pendenza inferiore all'8g; una lunghezza massima di m. 10.00; una larghezza minima di m.1,50.

2. Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime cm. 95 x 130, aperta sul lato corto, con porta a scorrimento laterale larga almeno 80 cm.
3. Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm; nel caso abbiano larghezza superiore a mt. 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m.1,50.
4. I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.
5. Le porte di accesso alle singole unità edilizie e per gli alloggi anche le porte interne debbono essere di massima larghe almeno 80 cm.; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso degli invalidi.
6. Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27/4/1978. n. 384 che attua l'art. 27 della L. n.118/1971 e della L. n.13/1989 e del Regolamento di attuazione della stessa legge previsto nel D.M. LL.PP. n°236/89 e successive modificazioni.

Art. 87 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

1. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso.

Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

2. I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq.0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.
3. I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente aerati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,50; laddove non fruiscono di ventilazione naturale,

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

debbono rispondere alle condizioni previste dal DM 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

4. Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto od almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0,80; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

Art. 88 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

1. E' fatto divieto in modo assoluto la costruzione di locali sotterranei o interrati destinati a qualsiasi uso.
2. E' ammessa la costruzione di seminterrati destinati ad uso diverso da residenza, uffici, locali pubblici, laboratori, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, per tutte le altre destinazioni alle seguenti condizioni:
 - il piano di calpestio deve essere disposto al di sotto del piano di campagna esistente, del piano stradale o del marciapiede esistente ad una quota massima di 1,30 metri;
 - lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti e deve essere dimostrato negli elaborati progettuali;
 - l'altezza massima consentita all'interno dei locali deve essere di m. 2,30 di cui almeno 1,00 m sul piano di spiccato;
 - il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno; l'Amministrazione non avrà nessuna responsabilità su eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o fognarie, avendo il titolare del fabbricato l'obbligo di impermeabilizzare il seminterrato da qualunque tipo di infiltrazione e tale obbligo va riportato nell'atto di concessione o autorizzazione;
 - la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apertisi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
3. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o ad uffici, se l'altezza media utile è di metri 2.70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2.10. I sottotetti di edifici di nuova realizzazione ed esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente regolamento edilizio.

Art. 89 - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

1. Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

2. Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.
3. I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto.
4. Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1,00. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM. 5/7/1975.

Capo 2: Edifici Speciali

Art. 90 - LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI

1. Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.
2. Le scale debbono essere proporzionate, per ampiezza e numero, al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.
3. Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al RD n.1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

Art. 91 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

1. I locali ad uso commerciale debbono avere:
 - altezza minima di m 3,00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
 - sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
 - vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.7;
 - disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
 - scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.
2. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/1927 nonché alle norme del DPR n.547/1955.

Art. 92 - DEPOSITI E MAGAZZINI

1. I depositi ed i magazzini debbono essere ben areati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

2. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m.1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.
3. I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.
4. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Art. 93 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

1. Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla osta dell'Ispettorato del Lavoro, ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n.51/1955 e DPR n.547/1955).
2. Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

Art. 94 - OPERE EDILI CIMITERIALI

1. L'esecuzione delle opere edili cimiteriali sono regolate dal presente regolamento e dal Regolamento di Polizia Mortuaria comunale, oltre che dalle disposizioni di cui al Titolo VI del testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, dal D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285, e da tutte le norme di legge in materia vigenti o che eventualmente, successivamente all'approvazione dei regolamenti, venissero emanate. La concessione di aree, loculi, ossari o altri elementi è rilasciata secondo i modi previsti dal regolamento cimiteriale, mentre le Concessioni o l'Autorizzazione ad eseguire lavori edili è rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica.
2. Per l'esecuzione di opere, nuove costruzioni, restauri, riparazioni, manutenzioni straordinarie, che non siano riservate al Comune, gli interessati debbono avvalersi dell'opera di privati imprenditori, a loro libera scelta, comunicati al momento della richiesta o dell'inizio lavori. Per l'esecuzione dei lavori di cui sopra gli imprenditori dovranno munirsi di apposita autorizzazione annuale del Comune da rilasciarsi dietro domanda corredata dal certificato di iscrizione alla competente categoria professionale, fatto salvo il caso di costruzione del proprio sepolcro familiare. L'autorizzazione annuale da rilasciarsi a privati imprenditori è subordinata alla stipula di una polizza assicurativa obbligatoria relativa agli eventuali danni a cose o a persone, che potessero verificarsi durante i lavori, i cui massimali vengono fissati annualmente dal Comune.
3. Per le semplici riparazioni, pulitura di monumenti, lapidi, croci, ecc., e per i lavori di ordinaria manutenzione in genere, basterà ottenere il permesso del Responsabile dell'ufficio competente per il cimitero. E' tassativamente vietato alle imprese svolgere nel cimitero azione di accaparramento di lavori e svolgere attività comunque censurabili. Il personale delle imprese o comunque quello ammesso ad eseguire lavori all'interno del cimitero deve tenere un comportamento consono alla natura del luogo. Sul rispetto del presente articolo e sul regolamento cimiteriale vigileranno i componenti dell'Ufficio Tecnico.
4. I singoli progetti di costruzione di sepolture private debbono essere approvati dal Responsabile dell'Area Tecnica, su conforme parere della ASL competente per territorio, osservate le disposizioni di cui ai capi 14 e 15 del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 e quelle specifiche contenute nel presente Regolamento. Nell'atto di

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

approvazione del progetto viene definito il numero di salme che possono essere accolte nel sepolcro.

5. Il numero dei loculi ipogei ed epigei è fissato in ragione di un loculo per ogni metro quadrato di area concessa; oltre tale numero possono autorizzarsi altri loculi subordinatamente a particolari esigenze tecniche. Se trattasi di progetti relativi ad aree per sepolture a sistema di inumazione, la capienza è determinata in base al rapporto tra la superficie dell'area ed il coefficiente 3,50.
6. Le sepolture private non debbono avere comunicazione con l'esterno del cimitero. La costruzione delle opere deve, in ogni caso, essere contenuta nei limiti dell'area concessa e non deve essere di pregiudizio alle opere confinanti o ai servizi del cimitero. Le variazioni di carattere ornamentale sono autorizzate con permesso del Responsabile del competente ufficio comunale. In ogni caso, qualsiasi variante essenziale al progetto, anche in corso d'opera, deve essere approvata secondo le norme del presente regolamento. Le autorizzazioni ed i permessi di cui sopra possono contenere particolari prescrizioni riguardanti le modalità di esecuzione ed il termine di ultimazione dei lavori.
7. Per le piccole riparazioni di ordinaria manutenzione e per quelle che non alterino l'opera in alcuna parte e tendano solo a conservarla ed a restaurarla, è sufficiente ottenere l'autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica.
8. I concessionari di sepoltura privata hanno facoltà di collocare, previa autorizzazione del Responsabile dell'ufficio comunale competente, lapidi, ricordi, e similari.
9. I concessionari delle sepolture sono responsabili della regolare esecuzione delle opere e di eventuali danni recati al Comune o a terzi, salvo diritto di rivalsa nei confronti dell'imprenditore a cui sono stati affidati i lavori. Le autorizzazioni ed i permessi di cui all'articolo precedente sono subordinati al versamento di una somma a titolo di deposito cauzionale infruttifero fissata in tariffa dal regolamento cimiteriale; la corretta esecuzione delle opere e del risarcimento di eventuali danni è accertata dal Responsabile del Procedimento che stilerà apposito verbale di verifica.
10. Il Comune trattiene sul deposito cauzionale l'importo corrispondente ai consumi di acqua, energia elettrica, ecc., necessari per l'esecuzione delle opere stesse, valutati comunque nella misura minima del 10% della tariffa.
11. Ogni nuova sepoltura o sistema di tumulazione deve avere dimensioni interne adeguate alla collocazione del feretro, le quali non potranno essere inferiori alle seguenti misure: lunghezza m. 2,25, altezza m. 0,70 e larghezza m. 0,75. A detto ingombro va aggiunto a seconda di tumulazione laterale o frontale, lo spessore corrispondente alla parete di chiusura di cui all'art. 76 commi 8 e 9 del DPR 10 settembre 1990, n. 285. Per quanto attiene alle modalità di tumulazione ed alle caratteristiche costruttive si applicano le norme di cui agli artt. 76 e 77 del D.P.R.10 settembre 1990, n. 285.
12. E' ammessa la concessione provvisoria nei seguenti casi:
 - per coloro che richiedono l'uso di un'area di terreno allo scopo di costruirvi un sepolcro privato, fino alla sua agibilità;
 - per coloro che devono effettuare lavori di ripristino di tombe private.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

13. Per quanto non specificatamente previsto nel presente regolamento e in quello cimiteriale, valgono le norme di legge in materia al momento della richiesta da parte del richiedente.

Art. 95 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Nelle strutture pubbliche con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo - sociale, per quanto riguarda le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che queste ultime siano sottoposte a ristrutturazione, si applicano le norme relative al D.P.R. 27/4/1978 n.384 che contiene il Regolamento di attuazione dell'art. della Legge 30/3/1971 n.118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.

Capo 3: Edifici Rurali

Art. 96 - NORME GENERALI

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi della LR o dell'art. 12 della L. n.153/1975) e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano, per le caratteristiche interne, agli edifici abitativi urbani.
2. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.
L'Amministrazione Comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.
3. Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0,60.

Art. 97 - LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

1. I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 2,70.
2. Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 40 sul piano di campagna (almeno 20 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere nella Concessione un dislivello maggiore.
3. I locali abitabili debbono avere la cubatura di almeno mc. 36, la superficie minima di almeno mq. 9, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1.20; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connesure.
4. L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1.00m. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

5. I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben areati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere e nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 98 - SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI

1. Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq.0,80. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.
2. Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

Art. 99 - ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI

1. Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'Igiene e profilassi; deve essere inoltre munita di acquai regolarmente scaricante in un pozzo nero od in una fossa di chiarificazione; comunque non in pozzi perdenti.
2. È consentito lo scarico degli acquai nei campi, purché le acque siano disperse ad almeno 25 m. dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile, previa acquisizione dell'autorizzazione prevista.

Art. 100 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m.3;
2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
3. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3.50, mentre gli ovili debbono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre a canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc.15 per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

4. Le dimensioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme apposite che regolano tali manufatti, in particolare sugli scarichi il DADA 34/97 dell'Ass.to alla Difesa Ambiente della RAS e succ. modificazioni, nonché le norme vigenti in materia al momento del rilascio della concessione/Autorizzazione.

Art. 101 - LETAMAI E SERRE DI COLTURA

1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m.30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
3. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.
4. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria o del suolo, può evitare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna e perfetta tenuta.
5. L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 60.

Capo 4: Sicurezza degli Edifici

Art. 102 - NORME GENERALI DI SICUREZZA

1. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.
2. Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal DM 3110/1978.

Art. 103 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTICENDIO

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt.36 e 37 del DPR n.547/1955 e del successivo DPR n.689/1959; della L. 7 dicembre 1984, n.818

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

e del successivo DM SOGU n.95 del 22/4/1985, nonché della L. n.966/1965, del successivo DI 27/9/1965 n.1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n.78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, nonché della L.28/2/86 n°46.

Art. 104 - NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO

1. Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale facilmente combustibile, sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

Art. 105 - NORME ANTICENDIO PER EDIFICI SPECIALI

1. I locali destinati a contenere, più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentisi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.
2. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.
3. I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materiali infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti di opportuni materiali resistenti al fuoco aventi classe REI 180; debbono inoltre avere una apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.
4. Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al DM 31/7/1934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno 11/11/1957 n.119 e del DM 1/2/1986.
5. I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato DM 31 luglio 1934.
6. Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

Art. 106 - CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.

1. L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.
2. Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un "indicatore" con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.
3. I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

4. Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.
5. Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.
6. Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n.78. In particolare:
 - le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze ecc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
 - nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve munita di rubinetti di intercettazione del flusso;
 - la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzato con materiale resistente debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;
 - debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

Art. 107 - CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

1. I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono:
 - avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
 - essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
 - essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'Amministrazione Comunale, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.
2. È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.
3. È vietata - di norma - l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di kg. 2 per cmq) in edifici di abitazione.
4. Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.
5. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

6. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminata con un fumaiolo in muratura.
7. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.
8. Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino od a mezzo di appositi tubi che si innalzino oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti.
9. Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.
10. Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.
11. Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del DM 31/7/1934 e successive modificazioni.
12. In attesa della conversione all'uso del gasolio, è consentito l'uso della nafta a 3.5 gradi Engler.
13. Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al DM 24/10/1967, n.12880 al DM 23/11/1967 ed alla Circ. Min. 26/5/1968, n.40.

Capo 5: Estetica degli Edifici

Art. 108 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE

1. Nelle aree di interesse storico - artistico o di particolare pregio ambientale, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.
 - le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in pietra naturale del luogo; è escluso ogni tipo di rivestimento;
 - gli eventuali portici debbono essere fatti con pilastri (non metallici), con interasse massimo di m.3,50, profondità minima m.4,00, altezza minima m. 4,00;
 - gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento;
 - sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto;
 - le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali in lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata od in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).
2. I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere di legno; è consentito l'uso di serramenti metallici colorati per interventi estesi

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

all'intero edificio e purché si inseriscano in modo armonico nelle finiture esterne; sono esclusi i serramenti su alluminio anodizzato o plastica

3. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.
4. Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia.
5. Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

Art. 109 - DECORO DEGLI EDIFICI

1. I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Art. 110 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano l'intonaco. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio e vi è l'obbligo di indicare il colore in fase progettuale. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.
2. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la colorazione delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Art. 111 - MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI

1. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
2. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

3. È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.
4. Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'Amministrazione Comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la concessione per il nuovo edificio.

Art. 112 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

1. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione.

Art. 113 - ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE

1. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'Amministrazione presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.
2. L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o verniciate - direttamente sul muro.
3. L'Amministrazione può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.

Art. 114 - RECINZIONI

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
2. In prossimità dei crocicchi o delle curve la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare caso per caso, nella stessa concessione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento.
3. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici non devono in alcun caso superare l'altezza di m.2,20 di cui una parte non inferiore a m. 1,00 può essere, in sede di esame del progetto e tenuto conto della zona di intervento, prescritta con elementi a giorno. Nelle zone di espansione (classificate C) le recinzioni di confine tra edifici abbinati o a schiera avranno un'altezza massima di mt. 1,30 e saranno a giorno o a siepe. Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 115 - CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI

1. I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione. Il collocamento dei

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

2. È proibito, senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.
3. È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.
4. Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.
5. Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

TITOLO VI: NORME TECNOLOGICHE

Capo 1: Requisiti Generali degli Edifici

Art. 116 - NORME TECNOLOGICHE

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, affinché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività.
2. I requisiti normativi sono i seguenti:
 - termici ed igrotermici;
 - illuminotecnici;
 - acustici;
 - relativi alla purezza dell'aria;
 - relativi ai servizi tecnologici;
 - relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
 - relativi alla sicurezza;
 - relativi all'impermeabilità e secchezza;
 - relativi alla durabilità;
 - energetici ed ecologici.
3. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.
4. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed - in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere - anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

5. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

Art. 117 - REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme del DM 5/7/1975, della legge 10/91 e s.m. e regolamento di applicazione.
2. Ai fini suddetti:
 - i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
 - negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto praticabile, convenientemente ventilato a meno che la copertura non venga realizzata con materiale isolante secondo L. n. 373/1976;
 - negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto (solaio non portante) in laterizio armato, a meno di non adottare speciali tipi di solaio a camera d'aria.

È consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

3. Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni permanenti e - nei locali di soggiorno degli alloggi - neppure temporanee.
4. L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra 18 gradi e 20 gradi C°, anche con una temperatura esterna di - 5 gradi C°.
5. Negli alloggi, la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme in ogni loro locale.
6. Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o d'aerazione, oppure dotati di aeratori o canne di aerazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0.5 m/sec. nei locali destinati ad attività produttive e 0.25 m/se. negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

Art. 118 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

1. Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale:
 - i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
 - gli spazi di cottura;
 - i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
 - i locali non destinati alla permanenza di persone.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e - se possibile - la "visione lontana".
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale.

Art. 119 - REQUISITI ACUSTICI

1. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei e garantire le prescrizioni previste dal Piano di compatibilità acustica.
2. Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti, od immessi nei locali degli edifici finitimi o circostanti, od in essi immessi dall'esterno, non superino i livelli compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi prevista.
3. In zone particolarmente rumorose, per tutelare le esigenze della destinazione residenziale, valgono le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione.

Art. 120 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire - in tutte le stagioni - di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.
3. L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici; per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; per i pubblici esercizi; per i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione; per i servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi); per i locali non destinati alla permanenza di persone, che non hanno una adeguata aerazione: per gli spazi o cabine di cottura.
4. I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.
5. Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone debbono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

6. Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

Art. 121 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
- riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
 - distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica;
 - raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
 - protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
 - eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.
2. Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:
- distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;
 - distribuzione del gas (di città, metano o liquido);
 - espulsione dei gas combustibili.
3. Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitarne la conduzione, la manutenzione e - per le apparecchiature essenziali - anche la sostituzione.
4. Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

Art. 122 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

1. Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso od interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n.118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27/4/1978, n.384 nonché la L. n.13 del 9/1/1989 ed il regolamento di attuazione di cui al DM. LL.PP. 14/6/1989 n.236.
2. L'accessibilità alle persone impedite fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive deve essere assicurata nei seguenti casi:
- nuovi edifici residenziali;
 - nuovi edifici produttivi o misti, a meno che tale accessibilità sia esclusa per ragioni tecniche o di sicurezza o per esigenze operative;
 - edifici (nuovi e recuperati) e spazi (aperti o coperti) a funzione collettiva, la cui fruibilità è estesa a tutti.
3. Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
4. Le unità immobiliari degli edifici con più di 2 piani agibili f.t. - salvo quelli industriali - debbono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso. Laddove se ne rilevi

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

l'esigenza (per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza), gli edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

5. Gli arredi debbono poter essere portati negli edifici ed esservi collocati agevolmente attraverso le normali vie di accesso. Laddove non si preveda l'utilizzazione della cabina dell'ascensore o di un apposito montacarichi, per gli edifici di quattro e più piani f.t. è prescritta la dotazione di un paranco od altro apparecchio sollevatore esterno, non situato in modo da poter sollevare nei vari alloggi il normale arredo.
6. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, nelle normali condizioni di impiego, non debbono emettere odori ed esalazioni in quantità moleste o dannose per le persone. Gli edifici debbono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.
7. La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi debbono poter essere effettuate facilmente e celermente.
8. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.
9. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici servizi o nelle loro parti - in condizioni normali - esalazioni, fumi, vibrazioni.
10. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotato di parti trasparenti ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi debbono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali, ai fini della collocazione dell'arredamento. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.
11. Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno: di un servizio igienico con più di 3 apparecchi, di un ripostiglio anche di tipo a soppalco e di uno spazio di cottura (sino a 2 utenti virtuali) o di una cucina (per 3 o più utenti virtuali).
12. I locali destinati ad uffici debbono essere di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati (o predisposti per la dotazione) dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio della nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Art. 123 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate, in particolare, le norme C.E.I. così come previsto e nel rispetto della legge 46/90.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

3. Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori.
4. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire - in caso di incendio - il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
5. I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.
6. I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.
7. I parapetti e le superfici vetrate debbono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
8. I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1.00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
9. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.
10. L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Sindaco può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.
11. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.
12. L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.
13. Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

Art. 124 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHEZZA

1. Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono essere irreversibilmente inumiditi da acque meteoriche acque fluenti, freatiche o stagnanti.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

3. La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce dei locali.

Art. 125 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano osservare nel tempo le loro prestazioni ed i loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire - per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili - danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
2. Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli di servizio, debbono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.
3. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.
4. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

Art. 126 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla Legge n. 10/91 e dal DPR 26/8/1993 n.412 che ne attua le disposizioni.
2. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
3. Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.
4. Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione C_d non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F , i seguenti valori:

$$C_d = 0.44 \text{ W/mc k} \quad \text{per } F \text{ } 0.30 \text{ mq/mc}$$

$$C_d = 0.86 \text{ W/mc k} \quad \text{per } F \text{ } 0.90 \text{ mq/mc}$$

$$C_d = 0.23 + 0.70 \text{ FW/mk} \quad \text{per } F \text{ compreso tra } 0.30 \text{ e } 0.90 \text{ mq/mc}$$

I valori di C_d così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale è minore di 5.

I valori indicati non sono vincolati per gli edifici produttivi nè per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

5. Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'Amministrazione Comunale non ne autorizzi la dispersione in superficie.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinanti in esse contenuti non ecceda quella consentita.

Capo 2: Requisiti degli Impianti

Art. 127 - POZZI VASCHE E CISTERNE PER ACOUA POTABILE

1. I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m.25 (venticinque) da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquee (profonda) non inquinata.

La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.

L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

3. Il terreno circostante, per un raggio di almeno m.2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 128 - IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE

1. Ogni alloggio deve essere munito:
 - a) di servizi igienici;
 - b) di una cucina dotata di canna fumaria nonché di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un canotto comune;
2. I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 12 cm. ed essere protetti con piastrelle (in maiolica, ceramica o gres) o con altro impermeabile.
3. Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile debbono essere esclusivamente di ferro zincato o di rame (di piombo, se l'acqua non è aggressiva).
4. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
5. Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

6. Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname.
7. Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 15 e rifinite internamente con intonaco ben liscio.
8. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.
9. La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla cessione.
10. Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.
11. I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili; analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni.

Art. 129 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, in cemento amianto o altro materiale idoneo; negli ultimi 2.50 ml. verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m.2.20 sul piano stradale.
2. Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.
3. È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 130 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA

1. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto l'obbligo di realizzare vasche di raccolta stagne non perdenti, è assolutamente vietato il trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto vietata la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), pozzi neri ed ogni tipo di raccolta reflui che ha come fase finale lo scarico nel terreno.
2. Periodicamente le vasche vanno svuotate presso il depuratore comunale, da mezzi idonei e dell'avvenuto svuotamento si deve dare prova; la polizia municipale, i componenti dell'Ufficio Tecnico, il servizio di vigilanza della ASL vigileranno sul rispetto del presente articolo ed in difetto verranno applicate le sanzioni previste in materia, salvo l'applicazione degli articoli di legge che prevedono i reati penali per la dispersione di liquami inquinanti nel suolo o sottosuolo.

Art. 131 - CAPPE E CAMINI

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

1. I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm. 12.
2. Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.
3. Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm.12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni .
4. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse. I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

Art. 132 - FORNI E CAMINI INDUSTRIALI

1. I forni ed i camini industriali debbono avere:
 - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
 - il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente RE, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.
2. I forni per la pianificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n.857/1949.
3. Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m.10 dalla pubblica via; avere una altezza non inferiore a m.20 ma superiore di almeno m.6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.40. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
4. Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.
5. L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata; la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

TITOLO VII: ESECUZIONE DELLE OPERE

Capo 1: Misure di Sicurezza

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 133 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione.
2. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni del RD n. 2105/1937.
3. Per le strutture in cemento armato normale, precompresso ed in acciaio, debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni previste dal D.Lgs. 380/01, e da tutti i regolamenti di applicazione, nonché dalle eventuali successive norme che ne regolamentino l'esecuzione, anche successive al presente regolamento.
4. Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati in legno.

Art. 134 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

1. Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogo intervento dell'Amministrazione è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.
2. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da eseguire per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva concessione/autorizzazione. Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di autorizzazione/concessione. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art. 153 del RD n.383/1934.
3. Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione redatta da un tecnico qualificato.
4. Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro organo qualificato attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.
5. Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m.2 da questi.
6. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna con vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'onorario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.
7. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

8. Lungo gli spazi pubblici o gravati da pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

Art. 135 - FORMAZIONE DEI CANTIERI

1. L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previa apposita domanda.
2. La domanda deve indicare:
 - il suolo pubblico che si deve recintare;
 - l'altezza della recinzione mai inferiore a 3 m.;
 - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;
3. I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
4. I materiali e i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
5. L'Amministrazione Comunale può servirsi senza alcun corrispettivo delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
6. Norme diverse possono essere applicate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
7. Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell' Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la concessione.
8. Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'autorizzazione o della concessione, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere.
9. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 136 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E RISPETTO DELLE NORME SULLA SICUREZZA DEI LAVORATORI NEI CANTIERI

1. Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n. 530/1927, del DPR n. 547/1955, DPR 164/56, D.Lgs. 626/94, D.Lgs. 494/96 nonché le successive modifiche ed integrazioni e tutte le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia o comunque applicabili.

Art. 137 - RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

1. Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
2. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

3. Il Sindaco avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.
4. Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Capo 2: Conduzione dei Lavori

Art. 138 - DEMOLIZIONI SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriale diverse, ecc.) atti a garantire sempre il libero e sicuro transito sulle strade.
2. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
3. È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammuccinarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.
4. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.
5. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.
6. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica, la quale viene prescelta dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario. Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Art. 139 - SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI

1. È vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.
2. Cessato lo stato di necessità gli spazi pubblici occupati devono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

Art. 140 - PULIZIA DELLE STRADE

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
2. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 141 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.
2. Il Responsabile del Servizio, fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.
3. Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'Amministrazione avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione a spese del titolare dell'Autorizzazione o della Concessione, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio Tecnico Comunale; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

Art. 142 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del Responsabile e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

Art. 143 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO, DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PASSI CARRABILI

1. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
2. Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di spese pubbliche.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

3. Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.
4. I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

Art. 144 - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

1. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
2. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
3. Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

Art. 145 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

1. In caso di ritrovamenti di elementi di interesse storico o artistico, durante l'esecuzione di lavori di qualsiasi natura, il proprietario, il direttore e l'assuntore dei lavori, devono denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Sindaco.
2. In caso di ritrovamenti di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione edilizia e dettare prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

Art. 146 - SERVITU' PUBBLICHE

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare ai fronti di fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
 - a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
 - b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
 - d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

2. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
3. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico.
4. Nel caso di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle. Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'ente interessato affinché possano prescrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.
5. Le manutenzioni degli oggetti elencati al punto 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
6. Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.

Art. 147 - NUMERAZIONE CIVICA

1. Spetta all'Amministrazione Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Amministrazione Comunale.
2. Il numero civico va collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.
3. In caso di demolizione dell'edificio di soppressione di porte di accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'Amministrazione Comunale, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

4. In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

Capo 3: Norme Igieniche

Art. 148 - NORME GENERALI

1. Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

A tal fine, chiunque intenda costruire un edificio produttivo, deve indicare - nella domanda di concessione - la natura ed il tipo delle lavorazioni che intenda svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esse non saranno nè nocive nè moleste.

2. Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.
3. È prescritto a tal fine che:
 - gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
 - gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
 - gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato
 - i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento nè il suolo nè le acque sotterranee o superficiali.
4. Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice civile, RD n.1265/1934, L. n.615/1966; L. n.319/1976; LR); i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale di igiene; nonché le circolari in materia del medico provinciale.

Art. 149 - SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI

1. I serbatoi di carburanti e di oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo.
2. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di prevenzione delle perdite ed antincendio.
3. L'Amministrazione Comunale può negare l'interramento libero di serbatoi, se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

Art. 150 - DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

1. I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono immediatamente essere portati a rifiuto e smaltiti nei modi previsti dalle norme in materia vigente.
2. È proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nelle rogge, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.
3. Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

Art. 151 - RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

1. Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.
2. La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.
3. Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.
4. Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, devono essere sistemate con aiuole e viali, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati e comunque la sistemazione delle aree esterne va indicata al momento della presentazione del progetto.
5. L'Amministrazione può obbligare ad eseguire recinzioni di delimitazione delle aree private a mezzo di ordinanze, prevedendo un periodo massimo per ottemperare di 6 (sei) mesi.

TITOLO VIII: NORME TRANSITORIE

Art. 152 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento edilizio sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.
2. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento gli interessati debbono provvedere:
 - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
 - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
 - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.
3. Entro tre anni dall'entrata in vigore del Regolamento edilizio debbono essere eliminati:
 - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 L. n. 166/1975;

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
 - i gabinetti comuni a più appartamenti;
 - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
 - i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.
4. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.

Art. 153 - REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO

1. Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), container e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.
2. Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di autorizzazione, a norma del presente Regolamento. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervallo abusivo.
3. Nel caso in cui il deposito permanente, sia perchè ricadente in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego dell'autorizzazione o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

Art. 154 - RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE

1. Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
2. Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/1978.

ALLEGATI: COMMISSIONE URBANISTICA

1 – COMPETENZE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

1. Per il controllo e la disciplina degli interventi urbanistici è istituita la Commissione Urbanistica, organo ordinario di consulenza dell'Amministrazione Comunale chiamato ad esprimere il suo parere sulla pianificazione urbanistica.
2. La Commissione Urbanistica esprime il suo parere sulla qualità architettonica ed urbanistica dei piani generali ed attuativi, nonché sulla loro rispondenza al PUC e alle altre disposizioni di legge, nonché per i provvedimenti previsti dalle LL.RR. n.

COMUNE DI MAGOMADAS

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Edilizio

28/1998 e n.08/2004, secondo il PPR e tutte le norme in materia di tutela paesistica delegati dalla RAS e ss.mm.

3. Compiuta l'istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento la Commissione Urbanistica esprime pareri obbligatori ma non vincolanti su:
 - piani urbanistici comunali sia generali che attuativi (piani particolareggiati, di lottizzazione, piani di riqualificazione urbanistica, piani per gli Insediamenti Produttivi, ecc.) e rispettive varianti;
 - piani attuativi di comparto, comparti urbanistici e rispettive varianti;
 - piani esecutivi di opere di urbanizzazione e rispettive varianti.
4. La Commissione Urbanistica esprime inoltre pareri:
 - sull'interpretazione, e sull'eventuale modifica del presente RE;
 - sull'interpretazione delle NTA o dei piani urbanistici;
 - sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.
5. Quando la Commissione Urbanistica ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale da sottoporre al Responsabile dell'Area Tecnica per il rilascio o il diniego dell'atto finale.

2 – COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

1. La Commissione Urbanistica è composta da:
 - il Sindaco o un suo delegato, individuato fra gli Assessori o i Consiglieri Comunali, in qualità di presidente;
 - il Responsabile dell'Area Tecnica;
 - il Responsabile del Procedimento;
 - N. 2 Consiglieri Comunali di maggioranza eletti dal Consiglio Comunale;
 - N. 1 Consigliere Comunale di minoranza eletto dal Consiglio Comunale;
 - N.1 esperto in materia edilizia, urbanistica ed in tutela del paesaggio, abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere, Architetto o Geometra, nominato con Deliberazione di Giunta Comunale;
 - N.1 Esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia da individuare fra gli artigiani, imprenditori edili iscritti alla Camera di Commercio, nominato con Deliberazione di Giunta Comunale;
 - N.1 Esperto in materia agronomica abilitato all'esercizio della professione di Agronomo, nominato con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica.
2. Per le pratiche di particolare e specifico rilievo, su richiesta del Presidente o del Responsabile del Procedimento, possono essere invitate ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare, che possono esprimere il loro parere da acquisire agli atti.
3. Il Responsabile del Procedimento ed il Responsabile dell'Area Tecnica sono membri di diritto della Commissione Urbanistica. I restanti membri rimangono in carica per

COMUNE DI MAGOMADAS
Piano Urbanistico Comunale
Regolamento Edilizio

tutto il mandato elettivo del Sindaco e decadono automaticamente se risultano assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo, in tal caso verranno sostituiti.

3 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

1. La Commissione Urbanistica si riunisce, su richiesta esplicita, dietro convocazione del Responsabile del Procedimento che acquisisce, il relativo parere.
2. Le sedute della Commissione Urbanistica sono valide se partecipano almeno cinque componenti, cioè la metà dei commissari, escluso il Responsabile del Procedimento, più uno.
3. Il Responsabile del Procedimento illustra le pratiche ed esprime anticipatamente il suo parere preventivo, ai sensi del DPR 380/2001, che deve essere sempre riportato nel verbale per ogni singola pratica.
4. La funzione di Segretario che redige i verbali è svolta dal Responsabile del Procedimento o in sua assenza dal Responsabile dell'Area Tecnica. I verbali dovranno essere firmati da tutti i membri presenti, dal Presidente e dallo stesso Segretario; almeno un commissario dovrà firmare gli atti delle pratiche esaminate e il Responsabile del Procedimento dovrà controfirmarli.
5. I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti e a parità di voti quello del Presidente vale doppio ed esprime la maggioranza.
6. I pareri contrari vanno sempre motivati e iscritti a verbale.
7. Prima dell'esame di un progetto firmato o presentato da un membro della Commissione Urbanistica o che in qualche modo lo interessi direttamente (in quanto proprietario dell'area o interessato all'esecuzione delle opere o parente, sino al secondo grado, di chi ha firmato o presentato il progetto) è obbligatorio l'allontanamento del commissario interessato dalla sala in cui si svolge la seduta, che dovrà risultare dal verbale. Nel caso in cui, dopo aver dimostrato la necessità dell'allontanamento, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione deve pronunciare la ricusazione, facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il Membro ricusato decade dalla carica. Le Deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perchè accertino eventuali responsabilità civili o penali dei membri.
8. I Membri della Commissione hanno diritto ad un gettone di presenza secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia al momento dello svolgimento delle stesse commissioni.