

# COMUNE DI VALLEDORIA

Provincia di Sassari



## PIANO URBANISTICO COMUNALE



### GRUPPO DI LAVORO

Giovanni Antonetti(Ingegnere)  
Piera Spano(Geologo)  
Walter Carta(Dott.Agronomo)  
Denise Marras(Archeologo)  
Alessia Vargiu(Ingegnere  
Idraulico-Collaboratore)  
Candido Maoddi(Dott.Agronomo)

### IL SINDACO

MARCO MURETTI

### IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

ANTONELLO OGGIANO(Ingegnere)

	<b>ASSETTO INSEDIATIVO</b>
TAVOLA <b>A</b>	P.U.C. REGOLAMENTO EDILIZIO

Data  
FEBBRAIO 2026

Scala  
1 : 25000

## INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### Capo I - SUAPE e organismi consultivi

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;
3. Le modalità di coordinamento con il SUAPE.

#### Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

4. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;
5. certificato di destinazione urbanistica;
6. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;
7. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;
8. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;
9. pareri preventivi;
10. ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;
11. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;
12. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;
13. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili;
14. *piani attuativi;*
15. *intervento diretto;*
16. *voltura dei titoli abilitativi;*
17. *varianti in corso d'opera (art.7-ter della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.);*
18. *interventi di ristrutturazione;*
19. *interventi per nuove costruzioni;*
20. *interventi di manutenzione ordinaria;*
21. *interventi di manutenzione straordinaria;*
22. *interventi di restauro e risanamento conservativo;*
23. *interventi di ristrutturazione urbanistica;*
24. *interventi eseguibili d'urgenza;*
25. *procedure di approvazione dei piani attuativi;*
26. *elementi costitutivi dei piani attuativi;*
27. *convenzioni dei piani di lottizzazione.*

### TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

28. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza, eccetera;
29. comunicazioni di fine lavori;

30. agibilità (art.24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);

31. occupazione di suolo pubblico;

32. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, eccetera.

## **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

33. principi generali dell'esecuzione dei lavori;

34. punti fissi di linea e di livello;

35. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;

36. cartelli di cantiere;

37. criteri da osservare per scavi e demolizioni;

38. misure di cantiere e eventuali tolleranze;

39. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;

40. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;

41. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

42. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;

43. definizione dei parametri edilizi ed urbanistici;

44. saturazione degli indici;

45. criteri di misurazione delle distanze;

46. distanze minime tra fabbricati;

47. distanze minime dai confini di proprietà;

48. distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade;

49. deroga alla disciplina delle distanze;

50. tipologia dei locali;

51. requisiti morfologici di abilità per gli edifici in genere;

52. caratteri distributivi e compositivi;

53. presenza di attrezzature e servizi;

54. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;

55. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;

56. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;

57. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;

58. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;

59. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");

60. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

## **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

61. strade;
62. portici;
63. piste ciclabili;
64. aree per parcheggio;
65. piazze e aree pedonalizzate;
66. passaggi pedonali e marciapiedi;
67. passi carrai ed uscite per autorimesse;
68. chioschi/dehors su suolo pubblico;
69. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;
70. recinzioni;
71. numerazione civica.

## **Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:*

72. aree verdi;
73. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;
74. orti urbani;
75. parchi e percorsi in territorio rurale;
76. sentieri;
77. tutela del suolo e del sottosuolo.

## **Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**

*contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:*

78. approvvigionamento idrico;
79. depurazione e smaltimento delle acque;
80. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;
81. distribuzione dell'energia elettrica;
82. distribuzione del gas;
83. ricarica dei veicoli elettrici;
84. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;
85. telecomunicazioni.

## **Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

*contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:*

86. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
87. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
88. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;
89. allineamenti;
90. piano del colore;
91. coperture degli edifici;
92. illuminazione pubblica;
93. griglie ed intercapedini;
94. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;

- 95. serramenti esterni degli edifici;
- 96. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;
- 97. cartelloni pubblicitari;
- 98. muri di cinta;
- 99. beni culturali e edifici storici;
- 100. cimiteri monumentali e storici;
- 101. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

#### **Capo VI Elementi costruttivi**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- 102. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;
- 103. serre bioclimatiche;
- 104. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;
- 105. coperture, canali di gronda e pluviali;
- 106. strade e passaggi privati e cortili;
- 107. cavedi, pozzi luce e chiostrine;
- 108. intercapedini e griglie di aerazione;
- 109. recinzioni;
- 110. materiali, tecniche costruttive degli edifici;
- 111. disposizioni relative alle aree di pertinenza;
- 112. piscine;
- 113. altre opere di corredo agli edifici.

#### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- 114. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;
- 115. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;
- 116. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

#### **TITOLO V -NORME TRANSITORIE**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- 117. aggiornamento del regolamento edilizio;
- 118. disposizioni transitorie.

#### **TITOLO VI -NORME DI CHIUSURA**

*contenente disposizioni regolamentari riguardanti:*

- 119. miscellanea.

\* \* \* \* \*

### **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **Capo I - SUAPE e organismi consultivi**

**Art.1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale.**

**1.1.** È istituito, ai sensi del D.P.R.n.380/2001 e *ss.mm.ii.* e della normativa regionale vigente, lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE), quale unico punto di accesso per i cittadini e i professionisti in materia edilizia.

**1.2.** Il SUAPE cura tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti edilizi, ivi compresi:

- a) la ricezione delle istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie;
- b) la verifica formale e sostanziale della documentazione;
- c) l'acquisizione dei pareri, nulla-osta e atti di assenso comunque denominati;
- d) la gestione dei procedimenti in modalità telematica;
- e) il rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
- f) la cura dei rapporti con gli altri uffici comunali e con le amministrazioni coinvolte nei procedimenti.

**1.3.** Il SUAPE è articolato in una unità organizzativa dedicata, costituita da personale tecnico-amministrativo del Comune, individuato con atto del Responsabile del Settore competente.

**1.4.** Il Responsabile del SUAPE coincide con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata o con altro Dirigente/Responsabile o funzionario incaricato.

**1.5.** Il SUAPE opera in modalità telematica tramite il portale istituzionale.

**1.6.** Il Comune assicura la piena accessibilità agli atti del procedimento, nel rispetto della normativa sulla trasparenza amministrativa e sul trattamento dei dati personali.

**1.7.** Qualora prevista dalla normativa regionale o dallo Statuto Comunale, è istituita la Commissione Edilizia, organo consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia di edilizia privata e governo del territorio.

**1.8.** La Commissione è composta da:

- a) il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, con funzioni di Presidente;
- b) n.2 componenti tecnici, scelti tra professionisti iscritti agli Ordini e Collegi delle professioni tecniche;
- c) n.2 componenti esperti in materia urbanistica, paesaggistica, strutturale o ambientale;
- d) un segretario verbalizzante individuato dal Responsabile del SUAPE.

**1.9.** La nomina dei componenti avviene con decreto del Sindaco o atto dirigenziale, secondo la disciplina Comunale vigente.

**1.10.** La Commissione esprime pareri:

- a) sugli interventi edilizi sottoposti a valutazione tecnico-discrezionale;
- b) sui progetti che incidono sull'assetto urbanistico, paesaggistico o architettonico;
- c) sulle istanze di deroga, ove ammesse dalla legge;
- d) sulle proposte di adeguamento del Regolamento Edilizio (RE) e degli strumenti urbanistici;
- e) su ogni altra questione per la quale l'Amministrazione ritenga opportuno acquisire un supporto tecnico-scientifico.

**1.11.** I pareri sono non vincolanti, salvo diversa previsione di legge.

**1.12.** La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente, anche in via telematica.

**1.13.** La validità delle sedute, la maggioranza per le deliberazioni e le modalità di espressione dei pareri sono disciplinate dal regolamento interno approvato dalla Commissione nella prima seduta utile.

**1.14.** Le sedute non sono pubbliche; i verbali sono conservati presso il Servizio Edilizia Privata.

**1.15.** Restano ferme le competenze di ogni altro organo tecnico-consultivo o di amministrazione attiva previsto dalla normativa regionale, dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) o dalla disciplina statutaria dell'Ente.

**1.16.** Il SUAPE garantisce il coordinamento tecnico-amministrativo con tali organismi, assicurando la circolazione delle informazioni e l'unitarietà delle fasi procedurali.

**1.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.**

**2.1.** Le istanze, comunicazioni, segnalazioni e ogni altro atto inerente i procedimenti edilizi sono presentati esclusivamente in modalità telematica tramite il portale istituzionale e secondo le modalità stabilite dal SUAPE.

**2.2.** Non sono ammessi atti in formato cartaceo, salvo casi eccezionali motivati da comprovate esigenze tecniche o da impossibilità documentata di utilizzo dei sistemi informatici.

**2.3.** Tutti gli elaborati progettuali, grafici e documentali, salva diversa e puntuale previsione, devono essere presentati in formato digitale, secondo i seguenti standard:

- a) documenti amministrativi: PDF/A;
- b) elaborati grafici: PDF vettoriale e/o DXF georiferiti;
- c) relazioni specialistiche: PDF/A;
- d) modelli strutturali o energetici: formati interoperabili previsti dalle relative normative di settore (esempio XML, DOCFA, APE, Sismica, eccetera).

**2.4.** Tutti i file devono essere firmati digitalmente secondo le norme sulla sottoscrizione elettronica.

**2.5.** Gli elaborati grafici relativi agli interventi edilizi che comportano modifiche planimetriche, volumetriche o tipologiche devono essere:

- a) georiferiti nel sistema di riferimento cartografico regionale o altro sistema adottato dal Comune;
- b) predisposti in modo tale da consentire l'inserimento automatico o semi-automatico nella cartografia tecnica comunale e nel SIT (Sistema Informativo Territoriale).

**2.6.** Il Servizio Edilizia Privata verifica la coerenza degli elaborati con le basi cartografiche comunali e può richiedere adeguamenti tecnici.

**2.7.** Gli elaborati devono essere predisposti in conformità alle specifiche tecniche dell'Agenzia delle Entrate – Catasto e consentire l'allineamento tra:

- a) stato di progetto;
- b) stato autorizzato;
- c) aggiornamento catastale successivo all'ultimazione dei lavori.

**2.8.** Il SUAPE può prevedere forme di interoperabilità con i sistemi comunali e con i servizi dell'Agenzia delle Entrate.

**2.9.** Il Servizio Edilizia Privata effettua:

- a) la verifica formale della completezza della documentazione;
- b) la verifica sostanziale della coerenza tra gli elaborati digitali e la disciplina urbanistica ed edilizia.

**2.10.** Eventuali richieste di integrazione sono comunicate tramite il portale telematico, con sospensione dei termini secondo la normativa vigente.

**2.11.** Gli elaborati grafici, salva diversa e puntuale previsione, devono rispettare i seguenti criteri minimi:

- a) scale: 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000 o 1:2000 a seconda dell'intervento;
- b) layer nomenclati secondo standard comunali o, in assenza, secondo prassi ove esistente;
- c) indicazione dei riferimenti plano-altimetrici, confini, sagoma, distacchi, superficie permeabile, volumetrie, altezze, materiali di facciata, eccetera;
- d) tavole comparate stato di fatto / stato di progetto per interventi su edifici esistenti;
- e) planimetrie georeferenziate per nuove costruzioni o ampliamenti.

**2.12.** Il SUAPE assicura la tracciabilità informatica del procedimento e la conservazione digitale degli atti secondo le Linee guida AgID.

**2.13.** Tutte le comunicazioni tra il SUAPE e il professionista sono effettuate tramite il portale telematico.

**2.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **Art.3. Le modalità di coordinamento con il SUAPE.**

**3.1.** Il coordinamento tra ogni ufficio comunale e il SUAPE riguarda tutti i procedimenti edilizi connessi all'avvio, trasformazione, ampliamento, cessazione o trasferimento di attività produttive,

commerciali, artigianali, industriali, agricole, ricettive o di servizi, ai sensi del D.P.R. n.160/2010 e *ss.mm.ii.* e della normativa regionale vigente.

**3.2.** Per gli interventi edilizi funzionali all'esercizio di attività produttive, la presentazione dell'istanza avviene esclusivamente tramite il SUAPE, che opera come punto unico di accesso ai sensi del D.P.R. n.160/2010 e *ss.mm.ii.*

**3.3.** Il SUAPE assicura il trasferimento automatico della documentazione edilizia a ogni altro Ente/Ufficio per le valutazioni tecniche di competenza.

**3.4.** Il Servizio Edilizia Privata svolge tutte le attività di verifica formale e sostanziale dei titoli edilizi richiesti, ivi compreso:

- a) valutazione della conformità urbanistico-edilizia;
- b) acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso;
- c) istruttoria per SCIA, CILA, permesso di costruire (PdC) o altri atti edilizi;
- d) controllo della documentazione progettuale, anche ai fini dell'aggiornamento cartografico;
- e) altro.

**3.5.** Gli Enti/Uffici competenti forniscono al SUAPE i pareri tecnici e gli esiti istruttori entro i termini procedurali.

**3.6.** Il SUAPE opera tramite piattaforme telematiche interoperabili, garantendo:

- a) scambio automatico di dati e documenti;
- b) tracciabilità completa delle fasi del procedimento;
- c) conservazione digitale degli atti secondo le Linee guida AgID;
- d) sincronizzazione con il Sistema Informativo Territoriale comunale e regionale.

**3.7.** Il Comune assicura l'integrazione tra la piattaforma SUAPE e il proprio protocollo informatico.

**3.8.** Il SUAPE rilascia il provvedimento finale unico, comprendente tutte le attività amministrative necessarie.

**3.9.** Il provvedimento finale è trasmesso ad ogni Ente/Ufficio ai fini dell'aggiornamento degli archivi edilizi, della cartografia comunale e del fascicolo del fabbricato.

**3.10.** In caso di conferenza di servizi (sincrona o asincrona), il SUAPE opera come amministrazione procedente.

**3.11.** Il SUAPE garantisce la partecipazione tecnica, il rilascio dei pareri e la valutazione degli aspetti edilizi, urbanistici, paesaggistici, strutturali, eccetera.

**3.12.** Il SUAPE:

- a) riceve l'istanza unica;
- b) la protocolla e la trasmette agli Enti/Uffici;
- c) coordina l'istruttoria complessiva;
- d) gestisce eventuali richieste di integrazione;
- e) adotta il provvedimento conclusivo.

**3.13.** Il competente settore:

- a) valuta gli aspetti edilizi, urbanistici, paesaggistici e strutturali;
- b) controlla la completezza della documentazione;
- c) richiede pareri agli enti competenti ove necessario;
- d) redige il proprio parere tecnico motivato;
- e) restituisce gli esiti al SUAPE entro i termini di legge.

**3.14.** Le tempistiche e le responsabilità dei procedimenti sono determinate nel rispetto:

- del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- del D.P.R. n.160/2010 e *ss.mm.ii.*;
- della normativa regionale e comunale vigente,
- del RE e del Regolamento SUAPE.

**3.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

### Art.4. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.

**4.1.** Il presente articolo disciplina le modalità di esercizio dell'autotutela amministrativa e del riesame dei titoli abilitativi edilizi rilasciati dal SUAPE o formati mediante SCIA, CILA o silenzio-assenso, secondo quanto previsto dalla Legge n.241/1990, dal D.P.R. n.380/2001 e dalla normativa regionale vigente e loro *ss.mm.ii.*

**4.2.** Il Comune può esercitare, anche d'ufficio:

- a) l'annullamento d'ufficio del titolo/provvedimento in presenza di illegittimità originaria, ai sensi della Legge n.241/1990 e *ss.mm.ii.*, valutati l'interesse pubblico attuale, l'affidamento dei privati e il tempo trascorso dal rilascio;
- b) la revoca del titolo/provvedimento per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto o nuova valutazione dell'interesse pubblico, ai sensi della Legge n.241/1990 e *ss.mm.ii.*

**4.3.** Il procedimento di autotutela può essere avviato:

- a) su iniziativa dell'Amministrazione Comunale;
- b) su segnalazione motivata di organi di vigilanza, enti sovraordinati o autorità competenti;
- c) a seguito di istanza di parte interessata.

**4.4.** L'avvio del procedimento è comunicato agli interessati ai sensi della Legge n.241/1990 e *ss.mm.ii.*, salvo i casi di pericolo per la sicurezza o l'incolumità pubblica.

**4.5.** Chiunque vi abbia interesse può presentare richiesta formale di riesame del titolo/provvedimento, allegando tra l'altro:

- a) le motivazioni specifiche dell'asserita illegittimità;
- b) eventuale documentazione tecnica;
- c) eventuale documentazione che attesti l'incidenza dell'intervento sugli interessi tutelati.

**4.6.** Il SUAPE valuta preliminarmente l'ammissibilità dell'istanza.

**4.7.** La presentazione dell'istanza non sospende automaticamente l'efficacia del titolo/provvedimento, salvo diversa determinazione motivata del Responsabile del SUAPE in presenza di gravi ragioni di tutela dell'interesse pubblico.

**4.8.** Il SUAPE, anche avvalendosi degli uffici tecnici competenti, effettua la verifica dell'atto oggetto di riesame, acquisendo se necessario:

- a) pareri tecnici interni;
- b) pareri di enti esterni coinvolti nei procedimenti edilizi;
- c) chiarimenti o integrazioni dal titolare del titolo o dal progettista.

**4.9.** Durante il procedimento il SUAPE assicura il pieno contraddittorio con il titolare del titolo/provvedimento e gli altri interessati, nel rispetto della Legge n.241/1990 e *ss.mm.ii.*

**4.10.** Eventuali osservazioni devono essere presentate nel termine indicato dal SUAPE, non inferiore a 10 giorni.

**4.11.** Il procedimento si conclude con uno dei seguenti atti:

- a) conferma del titolo/provvedimento;
- b) annullamento d'ufficio, totale o parziale, con indicazione delle opere da rimuovere o delle misure da adottare;
- c) revoca del titolo/provvedimento per sopravvenuti motivi di interesse pubblico;
- d) rettifica o integrazione del titolo/provvedimento, ove consentito dalla normativa;
- e) archiviazione per infondatezza o inammissibilità dell'istanza.

**4.12.** In caso di annullamento o revoca:

- a) il settore competente emette specifico ordine di adeguamento o rimozione delle opere eseguite;
- b) restano salve le responsabilità urbanistiche, edilizie e penali;
- c) è fatta salva la possibilità di presentare nuovo progetto conforme.

**4.13.** Il procedimento di riesame deve concludersi entro 60 giorni dall'avvio, salvo motivate esigenze istruttorie.

**4.14.** Resta ferma la disciplina sul termine ragionevole per l'autotutela di cui alla Legge n.241/1990 e *ss.mm.ii.*

**4.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.5. certificato di destinazione urbanistica.**

**5.1.** Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) attesta la disciplina urbanistica vigente relativa alle aree o ai terreni oggetto di richiesta, con riferimento alla pianificazione comunale e sovraordinata.

**5.2.** Il certificato è rilasciato ai sensi del D.P.R. n.380/2001, della Legge n.47/1985 e della normativa regionale vigente e loro *ss.mm.ii.*

**5.3.** La domanda di CDU è presentata esclusivamente per via telematica tramite apposita sezione dedicata nel sistema informatico comunale ovvero tramite comunicazione al protocollo generale.

**5.4.** Alla richiesta devono essere allegati i documenti elencati nell'apposita sezione dedicata nel sistema informatico comunale.

**5.5.** Il settore competente procede alla verifica della completezza della documentazione e alla ricognizione della normativa urbanistica applicabile, avvalendosi anche del Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale e regionale.

**5.6.** Il CDU è rilasciato entro 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta completa. Decorso il termine, si applica quanto previsto dal D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**5.7.** *È ammessa la previsione di termini procedurali di definizione/rilascio più contenuti rispetto a quelli ordinari, subordinatamente alla corresponsione di diritti di segreteria e/o oneri istruttori in misura maggiorata.*

**5.8.** Il CDU ha validità un anno dalla data di rilascio, salvo modifiche sopravvenute degli strumenti urbanistici.

**5.9.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.6. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.**

**6.1.** Il presente articolo disciplina le modalità di proroga, rinnovo e prosecuzione dei titoli abilitativi edilizi rilasciati o formati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*, nonché delle segnalazioni e comunicazioni edilizie soggette a termini di efficacia, in conformità alla normativa statale e regionale vigente.

**6.2.** I permessi di costruire sono soggetti ai termini di cui al D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*:

- a) inizio lavori entro 1 anno dal rilascio;
- b) ultimazione lavori entro 3 anni dalla data di inizio.

**6.3.** *Decorsi tali termini il titolo decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. Per gli interventi realizzati in forza di un titolo abilitativo rilasciato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.387/2003 e *ss.mm.ii.*, il termine per l'inizio dei lavori è fissato in tre anni dal rilascio del titolo.*

**6.4.** *La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo PdC per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.*

**6.5.** La proroga dei termini è ammessa quando:

- a) sussistono giustificati motivi non imputabili al titolare;
- b) ricorrono circostanze oggettive che impediscono l'avvio o la conclusione dei lavori (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: condizioni meteorologiche avverse, sospensioni per pareri sovraordinati, ritardi nell'approvvigionamento dei materiali, contenziosi, cause di forza maggiore, eccetera);
- c) l'opera non risulti variata rispetto al progetto approvato;

**6.6.** *Inoltre la proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del PdC, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.*

**6.7.** *La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione Comunale o dell'Autorità Giudiziaria rivelatesi poi infondate.*

**6.8.** La richiesta di proroga deve essere presentata, tra l'altro:

- a) prima della scadenza del termine di inizio o ultimazione lavori;
- b) tramite il portale telematico del SUAPE;
- c) allegando relazione tecnica dettagliata e documentazione giustificativa.

**6.9.** La proroga può essere concessa:

- a) per un periodo non superiore a 1 anno per l'inizio dei lavori;
- b) per un periodo non superiore a 2 anni per l'ultimazione, salvo casi eccezionali motivati.

**6.10.** Il rinnovo del PdC è ammesso quando:

- a) il titolo è decaduto per mancato rispetto dei termini;
- b) lo strumento urbanistico e i vincoli sovraordinati non sono mutati;
- c) le opere siano ancora conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo. *Infatti il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

**6.11.** Il rinnovo comporta nuova valutazione istruttoria e il pagamento degli oneri secondo la disciplina vigente.

**6.12.** Le opere soggette a SCIA devono essere concluse entro il termine indicato nella segnalazione o nelle normative specifiche. La proroga può essere richiesta, tra l'altro:

- a) prima della scadenza;
- b) con relazione che evidenzi i motivi dell'impedimento;
- c) con aggiornamento degli elaborati tecnici, ove necessario.

**6.13.** La CILA non ha una scadenza generalizzata, ma i lavori devono essere eseguiti nel rispetto della comunicazione presentata.

**6.14.** Eventuali varianti sostanziali richiedono nuova CILA o SCIA, secondo la natura dell'intervento.

**6.15.** Il titolo abilitativo decade quando:

- a) non si rispettano i termini non prorogati;
- b) interviene contrasto con sopravvenute norme urbanistiche o vincoli;
- c) le opere non risultano più conformi alla normativa vigente.

**6.16.** La decadenza è dichiarata dal SUAPE con provvedimento motivato.

**6.17.** A seguito dell'istruttoria, il Servizio Edilizia Privata può:

- a) concedere la proroga;
- b) negarla per carenza dei presupposti;
- c) rinnovare il titolo;
- d) dichiarare la decadenza;
- e) richiedere aggiornamenti progettuali o nuovi titoli edilizi.

**6.18.** Per gli interventi soggetti a vincoli paesaggistici, ambientali o culturali, la proroga è subordinata al preventivo parere dell'autorità competente, ove richiesto dalla normativa vigente.

**6.19.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.7. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.**

**7.1.** Il presente articolo disciplina i procedimenti relativi alla sospensione dell'uso, alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie e strutturali, e all'eventuale dichiarazione di inagibilità totale o parziale degli immobili, in conformità del D.P.R. n.380/2001, alla normativa sanitaria vigente e alle disposizioni regionali e comunali di settore e le loro *ss.mm.ii.*

**7.2.** Il Comune, tramite il Dirigente/Responsabile competente, può disporre la sospensione dell'uso, totale o parziale, di un immobile quando accerti:

- a) condizioni igienico-sanitarie incompatibili con i requisiti minimi di abitabilità o agibilità;
- b) rischi strutturali o statici tali da compromettere la sicurezza degli occupanti;
- c) violazioni edilizie che impediscono la destinabilità d'uso dell'immobile;
- d) pericolo per l'incolumità pubblica o privata;
- e) utilizzi non conformi alla destinazione urbanistica o incompatibili con le condizioni di sicurezza.

**7.3.** Il provvedimento di sospensione dell'uso:

- a) è adottato con ordinanza motivata del Dirigente/Responsabile del Settore competente o del Sindaco nei casi di urgenza;
- b) indica l'estensione del divieto (totale/parziale);
- c) prescrive gli interventi necessari per la rimozione delle cause ostative;
- d) individua tempi massimi per l'adempimento.

**7.4.** Durante la sospensione:

- a) è vietato occupare, utilizzare o concedere in uso l'immobile o la porzione interessata;
- b) è vietato l'esercizio di attività economiche, ricettive, artigianali o residenziali;
- c) eventuali contratti di godimento a qualsiasi titolo non possono generare legittimo uso dell'immobile sospeso.

**7.5.** La dichiarazione di inagibilità, totale o parziale, è emessa quando la sicurezza, l'igiene o la salubrità dell'immobile risultano compromesse in modo tale da non consentirne l'uso.

**7.6.** I presupposti principali sono:

- a) gravi carenze statiche;
- b) danni strutturali derivanti da calamità naturali, incendi, alluvioni, eventi sismici;
- c) presenza di materiali pericolosi (esempio amianto, sostanze tossiche) non bonificati;
- d) condizioni igienico-sanitarie degradate;
- e) assenza di requisiti essenziali (aerazione, illuminazione, impianti).

**7.7.** Il procedimento di dichiarazione di inagibilità prevede:

- a) sopralluogo tecnico da parte dell'ufficio comunale competente o di personale qualificato;
- b) acquisizione, se necessario, di pareri dell'ASL, dei Vigili del Fuoco o di altri enti;
- c) comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della Legge n.241/1990 e *ss.mm.ii.*, salvo urgenza;
- d) emissione del provvedimento finale, con indicazione delle cause di inagibilità, delle opere necessarie e dei tempi di ripristino.

**7.8.** La dichiarazione di inagibilità comporta:

- a) divieto assoluto di uso dell'immobile o della parte dichiarata inagibile;
- b) obbligo di sgombero immediato degli occupanti ove sussista pericolo per l'incolumità;
- c) impossibilità di rilasciare nuovi titoli edilizi incompatibili con la condizione di inagibilità;
- d) sospensione di SCIA o attività economiche svolte nei locali;
- e) trasmissione del provvedimento all'ASL, Prefettura e alle autorità competenti nei casi di rischio sanitario o strutturale.

**7.9.** Il proprietario, il possessore o il titolare del titolo edilizio deve eseguire i lavori prescritti per eliminare le cause di inagibilità.

**7.10.** A conclusione dei lavori deve presentare:

- a) attestazione del direttore dei lavori;
- b) documentazione tecnica (collaudo statico, certificati impianti, relazioni specialistiche. eccetera);
- c) eventuale certificazione sanitaria.

**7.11.** La sospensione dell'uso o la dichiarazione di inagibilità sono revocate dal Dirigente/Responsabile competente con apposito provvedimento quando le condizioni di sicurezza, igiene e conformità risultano ripristinate.

**7.12.** Il Comune può effettuare verifiche e sopralluoghi prima della revoca.

**7.13.** L'uso dell'immobile in violazione della sospensione o della dichiarazione di inagibilità costituisce:

- a) illecito amministrativo ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- b) motivo per ordinanza di sgombero;
- c) possibile reato *ex art.650 c.p.* e norme specifiche sulla sicurezza.

**7.14.** Il Comune esercita le funzioni di vigilanza ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**7.15.** Il Corpo di Polizia Locale collabora ai controlli.

**7.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.8. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.**

**8.1.** Il presente articolo disciplina i criteri di determinazione, applicazione, aggiornamento e pagamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione, ai sensi del D.P.R. n.380/2001, della L.R. Sardegna n.8/2015 e della normativa regionale e comunale vigente e le loro *ss.mm.ii.*

**8.2.** Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati:

- a) sulla base delle tabelle approvate dal Consiglio Comunale, aggiornate ai sensi della normativa regionale;
- b) in funzione della destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e del carico urbanistico generato dall'intervento;
- c) applicando, ove previsti, i coefficienti di perequazione e di compensazione urbanistica stabiliti dal PUC o dalla normativa regionale.

**8.3.** Il costo di costruzione:

- a) è calcolato sulla base della percentuale stabilita dal Comune entro i limiti previsti dal D.P.R. n.380/2001 e dai criteri regionali e loro *ss.mm.ii.*;
- b) è determinato in relazione alla tipologia edilizia e alla superficie utile lorda dell'intervento;
- c) è aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione.

**8.4.** Il contributo di costruzione è dovuto per:

- a) nuove costruzioni;
- b) ampliamenti;
- c) ristrutturazioni edilizie e cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico;
- d) interventi che comportano trasformazione edilizia e funzionale dei suoli o degli immobili.

**8.5.** Sono previste esenzioni o riduzioni, nei limiti della normativa regionale, per:

- a) edilizia residenziale pubblica;
- b) interventi di recupero del centro storico;
- c) riqualificazione energetica e sismica;
- d) rimozione delle barriere architettoniche;
- e) altre ipotesi stabilite da leggi nazionali, regionali o dal Regolamento Comunale.

**8.6.** L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata al versamento degli oneri di legge, salve le diverse modalità di pagamento previste in caso di rateizzazione.

**8.7.** La rateizzazione del contributo può essere autorizzata su richiesta dell'interessato, nel rispetto delle condizioni previste dal regolamento comunale vigente.

**8.8.** Per opere che superano una determinata entità economica o urbanistica, può essere ammessa una rateizzazione più ampia, previo parere del Dirigente/Responsabile competente.

**8.9.** Per la rateizzazione il Comune richiede idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a copertura del capitale e degli interessi, avente durata pari al piano di pagamento maggiorata di 12 mesi.

**8.10.** Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

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

5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art.43 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

**8.11.** Le tabelle comunali degli oneri di urbanizzazione e della percentuale del costo di costruzione sono aggiornate periodicamente dal Consiglio Comunale in conformità alla normativa regionale.

**8.12.** Il Servizio Edilizia Privata verifica la correttezza:

- a) della superficie e volume dichiarati;
- b) dei parametri utilizzati;
- c) del rispetto dei termini di pagamento.

**8.13.** In caso di difformità, procede alla rideterminazione del contributo e all'emissione degli atti conseguenti.

**8.14.** *In ogni caso, il rilascio del titolo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione, il cui calcolo è allegato alla dichiarazione autocertificativa. In caso di formazione del titolo ai sensi dell'art.34 della L.R. n.24/2016 e ss.mm.ii., il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo. Ed ancora in ogni caso, i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui l'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'art.34, comma 1, della L.R. n.24/2016 e ss.mm.ii. Nelle ipotesi di cui all'art.37 della L.R. n.24/2016 e ss.mm.ii., lo Sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. Ed ancora in ogni caso, i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento.*

**8.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **Art.9. pareri preventivi.**

**9.1.** Il presente articolo disciplina presupposti, contenuti ed effetti dei pareri preventivi in materia edilizia e urbanistica, nonché le modalità di presentazione dell'istanza, di istruttoria e di rilascio e i relativi profili di efficacia e durata, al fine di fornire al richiedente un orientamento tecnico-amministrativo preliminare in ordine alla fattibilità dell'intervento e alla sua conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e alla normativa edilizia regionale applicabile.

**9.2.** I pareri preventivi hanno natura consultiva e non vincolante, salvo esplicita disposizione normativa.

**9.3.** La richiesta di parere preventivo è presentata esclusivamente in modalità telematica tramite il SUAPE, corredata, tra l'altro, da:

- a) relazione tecnica sull'intervento proposto;
- b) estratto cartografico e catastale georeferenziato;
- c) inquadramento normativo dell'area ai sensi del PUC e del PPR Sardegna;
- d) elaborati grafici preliminari (piante, prospetti, sezioni, schemi di volume e sagoma);
- e) eventuale documentazione fotografica e documentale.

**9.4.** Il Comune può predisporre modelli unificati per la presentazione.

**9.5.** Il Servizio Edilizia Privata verifica la completezza della documentazione e, se necessario, richiede integrazioni tecniche una sola volta, sospendendo l'istruttoria fino all'avvenuta integrazione.

**9.6.** Il parere preventivo si esprime su:

- a) conformità urbanistica e destinazione d'uso;
- b) indici edilizi e parametri urbanistici applicabili;
- c) eventuali vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici o archeologici;
- d) possibilità di intervento edilizio e titolo abilitativo necessario (CILA, SCIA, PdC, eccetera);
- e) eventuale necessità di pareri esterni (Sovrintendenza, Forestas, Autorità di Bacino, ASPAL, eccetera);
- f) condizioni e prescrizioni preliminari per la progettazione esecutiva.

**9.7.** Il parere può contenere raccomandazioni tecniche finalizzate alla migliore integrazione progettuale nel contesto paesaggistico regionale.

**9.8.** Il parere preventivo:

- a) non costituisce titolo edilizio né autorizzazione all'esecuzione dei lavori;
- b) non sostituisce alcun parere, nulla-osta o autorizzazione di competenza di altri enti;
- c) non fa sorgere legittimo affidamento sull'esito del procedimento edilizio successivo.

**9.9.** Il parere preventivo ha validità 12 mesi dalla data di emissione, salvo modifiche normative sopravvenute alla disciplina urbanistico-edilizia o ai vincoli regionali.

**9.10.** Decorso il termine, il parere può essere confermato, aggiornato o rinnovato su richiesta dell'interessato.

**9.11.** Il SUAPE può attivare consultazioni preliminari non vincolanti con enti sovraordinati (esempio Soprintendenza, Autorità di Bacino, ASPAL, ARPAS, Forestas, Regione Sardegna – Tutela Paesaggistica), in particolare per interventi ricadenti in:

- aree di tutela costiera PPR;
- zone paesaggisticamente sensibili;
- ambiti con presenza di vincoli idrogeologici o ambientali;
- interventi di rilevanza urbanistica o turistica.

**9.12.** Le consultazioni non sostituiscono i pareri obbligatori del progetto definitivo.

**9.13.** Per interventi complessi o strategici, il SUAPE può convocare, su richiesta dell'interessato, una conferenza di servizi preliminare ai sensi della Legge n.241/1990 e *ss.mm.ii.*, finalizzata a definire il quadro delle condizioni progettuali.

**9.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **Art.10. ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.**

**10.1.** Il presente articolo disciplina l'adozione di ordinanze contingibili e urgenti, nonché di provvedimenti eccezionali in materia edilizia, volti alla tutela della sicurezza pubblica, della stabilità degli edifici, dell'igiene e della salubrità dei luoghi, ai sensi del D.Lgs. n.267/2000, del D.P.R. n.380/2001, della normativa regionale e di protezione civile vigente in Sardegna, incluse le loro successive modificazioni ed integrazioni.

**10.2.** Il Dirigente/Responsabile competente, accertate difformità edilizie, violazioni del titolo abilitativo, pericolo per la pubblica incolumità o mancanza di requisiti di sicurezza, dispone la sospensione immediata dei lavori con apposita ordinanza.

**10.3.** L'ordinanza indica:

- a) motivazioni;
- b) porzione di opere interessate;
- c) prescrizioni operative;
- d) tempi e condizioni per la regolarizzazione o demolizione.

**10.4.** *Le opere consentite dal titolo abilitativo devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto ed alle prescrizioni e modalità esecutive previste nel titolo e non possono essere modificate se non previa nuova autorizzazione del Dirigente/Responsabile. Il Dirigente/Responsabile,*

*quando accerta che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non consentiti o non autorizzati, oppure, che per opere, anche se già ultimate, non sussiste la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti.*

**10.5.** *Il Dirigente/Responsabile adotta il provvedimento di sospensione dei lavori, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo, il Dirigente/Responsabile 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.*

**10.6.** *Non si procede alla sospensione dei lavori nel caso di esecuzione di varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, la volumetria, le superfici e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il titolo.*

**10.7.** *Il Dirigente/Responsabile adotta il provvedimento suddetto altresì quando accerti che il Direttore dei Lavori non ne ha assunto l'effettiva direzione o, che, intervenuto un cambiamento dello stesso o della ditta esecutrice, non ne è stata data tempestiva comunicazione all'ufficio competente del Comune.*

**10.8.** *L'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari all'uopo preposti che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito si procede all'immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria competente per gli ulteriori provvedimenti anche di natura penale e per l'eventuale piantonamento del cantiere.*

**10.9.** *Nel caso di opere difformi non consentite o non autorizzate sono responsabili in solido con il committente, il titolare dell'impresa che esegue i lavori ed il Direttore dei Lavori.*

**10.10.** *Nel caso di opere prive di titolo abilitativo o difformi dal progetto approvato, il Dirigente/Responsabile farà seguito all'ordinanza di sospensione con i provvedimenti previsti dalla legge.*

**10.11.** *In presenza di pericolo per persone, edifici confinanti, strade o infrastrutture, il Responsabile competente ordina l'esecuzione immediata degli interventi di messa in sicurezza, anche strutturali o provvisori, a carico del proprietario o del responsabile dell'abuso.*

**10.12.** *Nei casi previsti dal D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., il Responsabile competente adotta ordinanza di demolizione delle opere abusive, imponendo il ripristino dello stato dei luoghi.*

**10.13.** *La mancata ottemperanza comporta l'acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio comunale.*

**10.14.** *Il Sindaco, quale autorità locale di protezione civile e pubblica sicurezza, può emanare ordinanze contingibili e urgenti quando si verificano situazioni straordinarie non fronteggiabili con gli strumenti ordinari, quali:*

- a) crolli o evidenze strutturali pregiudizievoli;
- b) incendi, alluvioni, smottamenti, rischi idrogeologici;
- c) danni post-sismici o eventi calamitosi;
- d) condizioni igienico-sanitarie gravi.

**10.15.** *Le ordinanze possono imporre: sgombero, interdizione all'uso, puntellamenti, transennamenti, messa in sicurezza strutturale.*

**10.16.** *Le misure urgenti hanno durata limitata al tempo necessario per rimuovere la situazione di pericolo.*

**10.17.** *Il Responsabile può rinnovare o modificare l'ordinanza se persistono le condizioni di rischio documentate dagli uffici tecnici.*

**10.18.** *Qualora il destinatario dell'ordinanza non esegua gli interventi ordinati entro i termini stabiliti, il Responsabile può procedere all'esecuzione d'ufficio, anche in danno del soggetto obbligato, con recupero delle spese e applicazione degli interessi legali.*

**10.19.** *Per l'esecuzione dei provvedimenti urgenti, il personale tecnico comunale, la Polizia Locale o soggetti incaricati possono accedere agli immobili e alle aree private, previo atto formale o in caso di pericolo grave e immediato anche senza preavviso.*

**10.20.** *Le ordinanze edilizie devono rispettare la disciplina urbanistica comunale, il PUC e il Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna (PPR) od altre normative sovraordinate.*

**10.21.** Qualora l'intervento ricada in area sottoposta a vincolo paesaggistico, è acquisito il parere della Soprintendenza e dell'ente competente.

**10.22.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.11. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.**

**11.1.** Il presente articolo disciplina gli strumenti di informazione, pubblicità, trasparenza e accesso relativi ai procedimenti edilizi gestiti dal Comune della Sardegna tramite SUAPE, nel rispetto delle normative in materia di accesso documentale, trasparenza amministrativa e digitalizzazione dell'attività pubblica.

**11.2.** Il Comune garantisce:

- a) la tracciabilità informatica dell'intero iter procedimentale mediante piattaforma digitale SUAPE;
- b) la conoscibilità degli stati di avanzamento delle pratiche edilizie attraverso area riservata del portale;
- c) la pubblicazione degli avvisi e delle comunicazioni rilevanti per l'utenza;
- d) la piena osservanza del principio di accessibilità totale alle informazioni, nei limiti della normativa sulla privacy e sulla riservatezza dei dati sensibili.

**11.3.** Il Comune assicura che tutte le pratiche edilizie siano gestite mediante sistema digitale che consenta:

- a) presentazione istanze, SCIA, CILA, PdC e comunicazioni;
- b) caricamento e firma digitale degli elaborati;
- c) pagamento telematico degli oneri;
- d) dialogo online tra tecnico e amministrazione;
- e) monitoraggio dei tempi procedurali con indicatori automatici.

**11.4.** Sul sito del Comune è resa disponibile una sezione dedicata contenente:

- a) modulistica ufficiale aggiornata;
- b) regolamenti edilizi, oneri, normative tecniche;
- c) elenco procedimenti con tempi, responsabili e modalità di contatto;
- d) eventuali avvisi, istruzioni operative e aggiornamenti.

**11.5.** L'accesso agli atti è esercitabile ai sensi della Legge n.241/1990 e del D.Lgs. n.33/2013 e loro *ss.mm.ii.*, secondo tre livelli:

- a) accesso documentale – riservato ai soggetti con interesse diretto, concreto e attuale;
- b) accesso civico semplice – finalizzato alla richiesta di atti o documenti omessi in pubblicazione;
- c) accesso civico generalizzato – per conoscenza diffusa dei dati pubblici non coperti da riservatezza.

**11.6.** La gestione delle istanze avviene esclusivamente online.

**11.7.** È garantito l'accesso al Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale, per la consultazione di:

- a) PUC/PUA vigenti;
- b) PPR Sardegna e vincoli sovraordinati;
- c) livelli informativi catastali e urbanistici;
- d) cartografie tematiche (idrogeologia, incendi, archeologia, infrastrutture, eccetera).

**11.8.** L'accesso avviene in modalità libera o autenticata secondo i livelli di riservatezza dei dati.

**11.9.** Il Comune garantisce pubblicazione dei dati minimi relativi a:

- a) istanze pervenute e protocollate;
- b) comunicazioni di integrazione documentale;
- c) sospensioni procedimento;
- d) provvedimenti finali rilasciati (PdC, SCIA, CILA, agibilità, eccetera), nel rispetto privacy.

**11.10.** Il portale edilizio invia notifiche automatiche per ogni avanzamento di stato, in particolare su:

- ricezione istanza;
- richieste integrazione;
- esiti istruttori;

- scadenze e termini interruttivi/sospensivi;
- provvedimento conclusivo.

**11.11.** Gli atti edilizi sono conservati digitalmente in sistema accreditato.

**11.12.** Quando possibile, i dati edilizi non personali sono pubblicati come open data consultabili e riutilizzabili.

**11.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **Art.12. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.**

**12.1.** Il Comune promuove il coinvolgimento attivo della cittadinanza nei processi decisionali che attengono alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio, riconoscendo il valore della partecipazione informata, trasparente e inclusiva quale principio di buona amministrazione e di governo responsabile dello spazio urbano.

**12.2.** La partecipazione è attuata nel rispetto della normativa statale e regionale, con particolare riferimento alla L.R. Sardegna n.8/2015 e *ss.mm.ii.*

**12.3.** Per interventi edilizi di rilevanza urbanistica, ambientale o paesaggistica, il Comune attiva idonei strumenti di consultazione degli abitanti, quali:

- a) assemblee pubbliche e incontri informativi;
- b) consultazioni telematiche tramite piattaforma digitale comunale;
- c) osservazioni e contributi scritti raccolti dal SUAPE;
- d) tavoli di quartiere e percorsi deliberativi su progetti complessi;
- e) survey, questionari pubblici e spazi digitali di confronto.

**12.4.** Le forme partecipative non sostituiscono i procedimenti amministrativi, ma li supportano mediante ascolto attivo del territorio.

**12.5.** Per interventi che incidono sul tessuto edilizio o urbano, il Comune pubblica preventivamente:

- a) avviso informativo nell'albo pretorio e sul sito istituzionale;
- b) scheda sintetica dell'intervento con planimetrie e obiettivi;
- c) modalità, tempi e strumenti attraverso cui esprimere contributi.

**12.6.** La pubblicità deve risultare chiara, accessibile e comprensibile anche ai non addetti ai lavori.

**12.7.** Il Comune mette a disposizione elaborati semplificati del progetto - schemi volumetrici, rendering, infografiche - per facilitare la comprensione da parte degli abitanti, con eventuale supporto tecnico del SUAPE /SIT.

**12.8.** I cittadini, singolarmente o in forma associata, possono presentare contributi entro il termine fissato dall'avviso pubblico, tramite:

- a) upload digitale su piattaforma SUAPE;
- b) PEC o istanza telematica dedicata;
- c) compilazione guidata di moduli online.

**12.9.** I contributi non vincolano l'amministrazione, ma possono essere recepiti, in tutto o in parte, se coerenti con l'interesse pubblico.

**12.10.** Il SUAPE o l'ufficio competente valuta le proposte ricevute e redige report di sintesi in cui indica:

- a) contributi accolti e motivazione;
- b) contributi non accolti e motivazione tecnica;
- c) eventuali elaborazioni integrative richieste al progettista.

**12.11.** Il documento viene pubblicato nella sezione Trasparenza del sito comunale.

**12.12.** Per piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione del patrimonio costiero o trasformazioni edilizie che impattino in maniera significativa sulla comunità locale, il Comune può attivare percorsi partecipati strutturati, quali:

- laboratori territoriali;
- visite e sopralluoghi guidati;

- workshop con residenti, operatori economici e associazioni;
- conferenza partecipativa pubblica.

**12.13.** Le attività partecipative sono garantite in forma paritaria, inclusiva e non discriminatoria, anche con strumenti accessibili a persone con disabilità o fragilità digitali.

**12.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.13. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.**

**13.1.** Il Comune promuove, ove ritenuto possibile e opportuno, l'utilizzo di concorsi di urbanistica e di architettura quali strumenti di selezione qualitativa di proposte progettuali per interventi di trasformazione urbana, edilizia pubblica, rigenerazione territoriale, valorizzazione paesaggistica e opere di rilevanza sociale o culturale.

**13.2.** Tale attività è ispirata ai principi di trasparenza, qualità architettonica, partecipazione e sostenibilità territoriale, nel rispetto del PPR Sardegna, del PUC comunale e della normativa statale e regionale.

**13.3.** Il ricorso al concorso è privilegiato per:

- a) spazi pubblici, waterfront, parchi urbani e aree costiere;
- b) nuove opere pubbliche o ampliamenti edilizi di rilievo urbanistico;
- c) interventi nei centri storici o in contesti paesaggisticamente sensibili;
- d) programmi complessi di rigenerazione urbana o piani attuativi;
- e) interventi di edilizia scolastica, culturale, sportiva o sociale;
- f) opere di interesse strategico comunale o sovracomunale.

**13.4.** Il Comune può estendere l'obbligo o la preferenza al concorso mediante atto successivo o linee guida tecniche.

**13.5.** In relazione al tipo di intervento e alla complessità progettuale, possono essere attivati:

- a) concorso di idee - finalizzato all'individuazione di concept e indirizzi progettuali preliminari;
- b) concorso di progettazione in due gradi - volto a selezionare il progetto da porre a base di gara;
- c) concorso internazionale - in collaborazione con soggetti istituzionali e accademici;
- d) consultazioni progettuali e tavoli tecnici di approfondimento.

**13.6.** I concorsi devono essere conformi alle linee guida CNAPPC, ANAC e alle norme sugli appalti pubblici.

**13.7.** La partecipazione è aperta a professionisti abilitati, singoli o associati, enti di ricerca, università e gruppi interdisciplinari, nel rispetto della normativa professionale e dei requisiti tecnico-economici richiesti.

**13.8.** La commissione giudicatrice è nominata dal Comune secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

**13.9.** La commissione opera con criteri di imparzialità, anonimato delle proposte e trasparenza delle decisioni.

**13.10.** Gli elaborati finali sono pubblicati sul sito istituzionale, nella sezione Trasparenza, con verbale delle valutazioni e motivazioni della scelta progettuale vincitrice.

**13.11.** Il Comune garantisce che:

- a) al progettista vincitore sia riconosciuto il premio economico previsto dal bando;
- b) ove possibile, sia affidato l'incarico per la redazione del progetto definitivo-esecutivo tramite procedura prevista dal codice dei contratti;
- c) siano previsti premi e menzioni anche per le proposte classificate.

**13.12.** Per concorsi di rilevanza territoriale, il Comune può attivare collaborazioni con:

- Regione Autonoma della Sardegna,
- Università di Cagliari, Sassari e politecnici italiani,
- Ordini professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, eccetera),
- enti culturali e fondazioni.

**13.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.14. piani attuativi.**

**14.1.** Il PUC si attua nelle zone urbanistiche A, C, D, F e G, previa predisposizione di un piano attuativo (ai sensi dell'art.3 della L.R. n.20/1991 e ss.mm.ii.) di iniziativa pubblica e/o privata.

**14.2.** Il piano attuativo deve essere esteso all'intera sottozona indicata nelle tavole di zonizzazione del PUC.

**14.3.** In caso di piano attuativo di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità di predisporre il piano per mancanza dell'assenso degli altri, essi possono, previa autorizzazione, redigere un piano esteso all'intera area. In tale ipotesi, il piano potrà essere attuato mediante stralci funzionali autoequilibrati, ossia tali da garantire piena funzionalità e autonomia (in termini di accessi, viabilità, opere di urbanizzazione, cessione delle aree per gli standard urbanistici, eccetera), ciascuno convenzionabile separatamente. I relativi oneri di urbanizzazione dovranno essere ripartiti tra i diversi proprietari lottizzandi.

**14.4.** Il piano attuativo è finalizzato a dotare l'area interessata dalla trasformazione delle necessarie opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, a individuare i lotti edificabili e le aree destinate ai servizi, nonché a coordinare l'edificazione nuova ed esistente mediante la definizione di idonee tipologie edilizie.

**14.5.** Le tipologie di piano attuativo sono quelle indicate nell'art.21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

**14.6.** All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificate, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previa emanazione di un unico PdC convenzionato, avente ad oggetto sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia quella degli edifici, purché ricorra, anche in via alternativa, almeno una delle seguenti condizioni:

- l'area oggetto di intervento coincide con l'intero comparto della zona urbanistica individuato in cartografia;

- l'area oggetto di intervento è compresa nell'ambito urbano consolidato ed è delimitata su tutti i lati da elementi insediativi, aree già trasformate ed edificate, ovvero da infrastrutture.

In tal caso si applicano le disposizioni dell'art.21, commi 2-quinquies e seguenti della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

**14.7.** Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi preventivi all'edificazione, sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro/risanamento conservativo, nonché nelle singole unità immobiliari o parti di esse, interventi di ristrutturazione edilizia, alle condizioni previste dal comma 2 dell'art.9 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

**14.8.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.15. intervento diretto.**

**15.1.** Nelle zone del territorio comunale B, E ed H, per le quali non è previsto piano attuativo, sono ammessi interventi diretti. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, l'intervento diretto è consentito solo dopo l'intervenuta efficacia dello strumento urbanistico attuativo.

**15.2.** L'intervento diretto può prevedere interventi di edilizia libera, interventi eseguibili a seguito di comunicazione di inizio lavori, con o senza asseverazione, interventi soggetti a SCIA e interventi soggetti a PdC.

**15.3.** Il titolo abilitativo è necessario per tutte le opere che comportino modificazione nella conformazione e nell'uso del territorio e nell'assetto del sottosuolo quali a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazioni, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nel permesso di costruire ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie, modificazioni del contorno dei muri perimetrali,

*realizzazione di manufatti e impianti funzionali all'attività estrattiva, opere fisse nell'ambito di campeggi o di parcheggi per roulotte o simili preventivamente pianificate, allestimento dei parchi e giardini, apertura e modificazione di accessi stradali.*

**15.4.** *Il titolo edilizio di regola è oneroso. E' gratuito solo nei casi espressamente previsti dalla legge.*

**15.5.** *Interventi soggetti a "Permesso di Costruire" (art.3 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.). Sono soggetti a PdC, salvo quanto previsto negli articoli 10-bis e 15 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.:*

*a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e ss.mm.ii.;*

*b) gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;*

*c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art.3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.*

*Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.3 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.*

**15.6.** *Interventi soggetti a "SCIA" (art.10-bis della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.).*

**15.6.1.** *Sono soggetti a SCIA i seguenti interventi:*

*a) opere di manutenzione straordinaria che alterino parti strutturali dell'edificio;*

*b) opere di restauro e di risanamento conservativo che le parti strutturali dell'edificio;*

*c) opere costituenti pertinenza urbanistica, nonché, se di dimensioni inferiori o uguali a 30 mq, piscine, vasche di raccolta acque e simili;*

*d) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;*

*e) tettoie di copertura di superficie non superiore a 30 mq, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;*

*e-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;*

*f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;*

*g) opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto PdC decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione;*

*h) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise e vincolanti disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;*

*i) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise e vincolanti (inserito dall'art. 13 della L.R. 18/2025) disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;*

*j) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, amovibili, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, di superficie non superiore a 15 mq;*

*j bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali.*

**15.6.2.** *La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una relazione asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche.*

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

**15.6.4.** *La SCIA costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori dalla data della presentazione ed è sottoposta a termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del PdC.*

**15.6.5.** *Nei casi di cui al comma 15.6.1., i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione.*

**15.6.6.** *Sulle asseverazioni di cui al comma 15.6.2. sono effettuati, nel rispetto dei tempi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di SCIA, controlli a campione dal SUAPE. Il campionamento, da effettuarsi mediante sorteggio pubblico o attraverso strumenti informatici basati su un criterio di scelta casuale, ha a oggetto un numero non inferiore al 25 per cento delle istanze presentate e concerne la verifica dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio, e della veridicità di tutte le dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni allegate alla SCIA. È fatta salva la possibilità di verifiche in soprannumero secondo criteri definiti dalle singole amministrazioni comunali. Le asseverazioni relative agli interventi di cui al comma 15.6.1., lettera f), sono, in ogni caso, oggetto di controllo ove riguardino la ricostruzione di edifici crollati o demoliti.*

**15.6.7.** *Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015 non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di PdC o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni previste.*

**15.6.8.** *Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.10-bis della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.*

**15.7.** *Interventi di "Edilizia libera, con o senza comunicazione/asseverazione" (art.15 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.).*

**15.7.1.** *Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge n.137/2002), e loro ss.mm.ii., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:*

- a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni legislative nazionali;*
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agro-silvo pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché i movimenti di terra pertinenti all'attività artigianale e industriale entro i lotti urbanistici in cui si svolge l'attività regolarmente autorizzata;*
- e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;*
- f) interventi finalizzati al posizionamento di strutture facilmente amovibili quali tende, pergole, rastrelliere per biciclette;*
- f-bis) interventi finalizzati al posizionamento di pergotende, intese come pergole aperte almeno su tre lati, anche coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate. Le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo*

*estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;*

*g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;*

*h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;*

*i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;*

*j) realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.*

*j bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che non prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno di esse aree cimiteriali;*

*j ter) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;*

*j-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto assessoriale 20 giugno 1983, n.2266/U e ss.mm.ii.;*

*j quater bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-comunale, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di aria a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.*

**15.7.2.** *Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 15.7.1., previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:*

*a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non-alterino le parti strutturali dell'edificio;*

*b) interventi di manutenzione straordinaria che non-alterino le parti strutturali dell'edificio;*

*c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che-comportino la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*

*d) interventi di risanamento dall'amianto;*

*e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;*

*f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;*

*h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;*

*i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;*

*j) muri di cinta e cancellate;*

*j ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcafossi;*

*j quater) interventi di demolizione senza ricostruzione, compresa la demolizione di porzioni di edificio realizzate in assenza di titolo abilitativo;*

k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'art.15, comma 4, della L.R. 28 luglio 2017, n.16 (Norme in materia di turismo) e ss.mm.ii.;

l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;

m) la realizzazione dei punti di ormeggio di cui all'art.2, comma 1, lettera c), del D.P.R. n.509/1997 (Regolamento recante disciplina del procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'art.20, comma 8, della Legge n.59/1997 e ss.mm.ii.) e ss.mm.ii., ivi compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, realizzati mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, dotati di collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari di limitate dimensioni e non aperti al pubblico esterno; m-bis) le coperture leggere e rimovibili per piscine e campi sportivi.

**15.7.3.** L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 15.7.1. e 15.7.2. è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

**15.7.4.** Gli interventi di cui al comma 15.7.2., lettere d), e), f), ed m), limitatamente ai pontili galleggianti stagionali, sono compatibili con ogni destinazione di zona e sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.

**15.7.5.** Per gli interventi di cui al comma 15.7.2., lettere a), b), c), e d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, il mancato interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

**15.7.6.** Limitatamente agli interventi di cui al comma 15.7.2., lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del D.P.R. n.445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) e ss.mm.ii., che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 15.7.2., lettera e), entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'Amministrazione Comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

**15.7.7.** Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 15.7.2. comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

**15.7.8.** Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500,00.

**15.7.9.** L'esecuzione di interventi di cui al presente articolo in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale determina la modifica delle opere eseguite per conformarle alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e, ove ciò non sia possibile, il ripristino dello stato dei luoghi.

**15.7.10.** Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.15 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

*15.8. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.16. voltura dei titoli abilitativi.**

*16.1. La voltura dei titoli abilitativi è ammessa purché non comporti il frazionamento del titolo stesso, i cui termini di efficacia restano comunque immutati.*

*16.2. Dopo l'ultimazione dei lavori non è più ammessa la voltura dei titoli abilitativi.*

*16.3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.17. varianti in corso d'opera (art.7-ter della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.).**

*17.1. Sono varianti in corso d'opera le modifiche realizzate nel periodo di vigenza del titolo abilitativo.*

*17.2. Sono varianti in corso d'opera sostanziali le modifiche che:*

- a) alterano la sagoma dell'edificio;*
- b) modificano la categoria di intervento edilizio con riconducibilità dello stesso a quelli assoggettati a rilascio del PdC;*
- c) configurano una variazione essenziale ai sensi dell'art.5 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii.;*
- d) prevedono interventi in difformità dalle eventuali prescrizioni contenute nel progetto approvato.*

*17.3. Le varianti di cui al precedente comma 17.2, lettera b), sono soggette a rilascio del PdC. Le varianti di cui al comma 17.2, lettere a), c) e d) seguono il regime abilitativo dell'intervento originario.*

*17.4. Le varianti di cui al comma 17.2 sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo previsto per l'esecuzione dell'intervento di variante.*

*17.5. Sono varianti in corso d'opera non sostanziali le modifiche non riconducibili alle categorie previste dal comma 17.2.*

*17.6. Le varianti di cui al comma 17.5 sono soggette a (SCIA) da presentare prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo dell'intervento principale e i relativi atti costituiscono parte integrante della documentazione a corredo dell'atto autorizzativo dell'intervento principale.*

*17.7. Qualora la variante di cui al comma 17.5 non sia stata comunicata nel periodo di vigenza del titolo abilitativo, non si applicano le disposizioni in materia di parziale difformità, e la comunicazione dell'effettiva consistenza delle opere realizzate è effettuata previo versamento della sanzione per la comunicazione tardiva fissata in euro 500,00. Qualora le opere siano eseguite su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, è fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni in materia.*

*17.8. Le varianti di cui al presente articolo possono essere attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa vigente sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore. sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.*

*17.9. Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.15 della L.R. n.23/1985 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.*

*17.10. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.18. interventi di ristrutturazione edilizia.**

*18.1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti 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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo Decreto, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.A. 2266/U/1983 e ss.mm.ii., o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

**18.2.** Al progetto di ristrutturazione devono essere allegati i seguenti elaborati:

- Estratto dell'azonamento in scala 1:2000 su cartografia aerofotogrammetrica in formato numerico;
- Rilievo quotato, almeno in scala 1:100, o comunque in scala adeguata, dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, alzati e sezioni relativamente a tutti i piani, anche non abitabili, alla copertura, ai volumi tecnici con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
- Planimetria generale in formato numerico con inserito l'edificio oggetto dell'intervento;
- Progetto almeno in scala 1:100, o comunque in scala adeguata, comprendente piante, alzati e sezioni con i necessari dettagli in scala adeguata e l'indicazione dei materiali, dei colori e delle destinazioni d'uso;
- Tavole di confronto tra il rilievo e il progetto (piante, alzati, sezioni) con l'indicazione senza campitura delle murature da conservare, con campitura gialla delle murature da eliminare, con campitura rossa delle murature da costruire, con campitura a tratteggio di quelle da rinnovare;
- Titolo di proprietà o di disponibilità legale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica puntuale e panoramica dell'area interessata dall'intervento.

**18.3.** Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi o, in alternativa, dal soggetto incaricato di procura alla firma.

**18.4.** Le definizioni di cui al comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs 29 ottobre 1999, n.490/1999 e ss.mm.ii.

**18.5.** Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

**18.6.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.19. interventi per nuove costruzioni.**

**19.1.** Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.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 alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) 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, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, 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;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

**19.2.** Alla domanda del PdC, deve essere allegata la seguente documentazione minima:

- Titolo di proprietà o di disponibilità legale;
- Inquadramenti territoriali;
- Planimetria dello stato di fatto in scala 1:200 con le indicazioni degli edifici sulle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno;
- Planimetria in scala 1:200 dove rappresentare, nelle sue linee, dimensioni e distanza dai confini, l'opera progettata. Devono altresì essere rappresentate l'andamento altimetrico dell'area ed una sistemazione della parte libera da edificazione;
- Documentazione fotografica puntuale e panoramica dell'area interessata dall'intervento per le aree sottoposte a vincolo paesistico;
- Tabella dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche dello strumento generale e del RE col calcolo analitico dei volumi e la relativa dimostrazione grafica;
- Disegni in rapporto 1:100, o comunque in scala adeguata, delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e della copertura delle opere, con l'indicazione di:
  - > destinazioni d'uso dei vani;
  - > quote planimetriche e altimetriche;
  - > dimensioni e superfici delle aperture esterne;
  - > superficie dei singolivani;
  - > strutture portanti (c.a., acciaio, muratura, eccetera);
  - > pianta della copertura;
- Disegni in rapporto 1:100, o comunque in scala adeguata, di tutti i prospetti dell'opera progettata con l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi;
- Rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli eventuali edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative.

**19.3.** Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi o, in alternativa, dal soggetto incaricato di procura alla firma.

**19.4.** Le definizioni di cui al comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs 29 ottobre 1999, n.490/1999 e ss.mm.ii.

*19.5. Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.*

*19.6. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.20. interventi di manutenzione ordinaria.**

*20.1. Sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

*20.2. Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi o, in alternativa, dal soggetto incaricato di procura alla firma.*

*20.3. Le definizioni di cui al comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs 29 ottobre 1999, n.490/1999 e ss.mm.ii.*

*20.4. Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.*

*20.5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.21. interventi di manutenzione straordinaria.**

*21.1. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.*

*Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.*

*21.2. Le definizioni di cui al comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs 29 ottobre 1999, n.490/1999 e ss.mm.ii.*

*21.3. Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.*

*21.4. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.22. interventi di restauro e risanamento conservativo.**

*22.1. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi*

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

**22.2.** Le definizioni di cui al comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs 29 ottobre 1999, n.490/1999 e ss.mm.ii.

**22.3.** Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

**22.4.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.23. interventi di ristrutturazione urbanistica.**

**23.1.** Sono qualificati come "interventi di ristrutturazione urbanistica" quelli 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.

**23.2.** Le definizioni di cui al comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs 29 ottobre 1999, n.490/1999 e ss.mm.ii.

**23.3.** Per quanto qui rileva, si rinvia in via preminente alle disposizioni di cui all'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

**23.4.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.24. interventi eseguibili d'urgenza.**

**24.1.** Sono assentibili in assenza di preventivo titolo abilitativo edilizio esclusivamente le opere provvisorie di carattere contingibile e urgente, rese necessarie da comprovate ed indifferibili esigenze di sicurezza, purché strettamente circoscritte, per tipologia ed estensione, a quanto indispensabile e proporzionato al solo fine di eliminare o ridurre lo stato di pericolo, con obbligo di adeguata documentazione delle relative necessità.

**24.2.** Entro 5 giorni dalla richiesta deve essere inoltrata la documentazione dei lavori eseguiti, o in corso di esecuzione, per ottenere il relativo titolo abilitativo.

**24.3.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.25. procedure di approvazione dei piani attuativi.**

**25.1.** Gli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b, c), d) e d-bis) del comma 1 dell'art.21, della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii. sono approvati, secondo le procedure di cui all'art.20, commi 6 secondo periodo, 7, 9 primo periodo, 14, 15 primo periodo della medesima L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii., per quanto compatibile, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii. e secondo i contenuti previsti dalla Legge n.1150/1942 e ss.mm.ii., dalla Legge n.167/1962 e ss.mm.ii., dalla Legge n.865/1971 e ss.mm.ii. e dalla Legge n.847/1964 e ss.mm.ii. I piani entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da effettuarsi a cura del Comune.

**25.2.** Le varianti "sostanziali" ai piani attuativi sono approvate con la stessa procedura prevista per l'approvazione del piano attuativo.

**25.3.** Le varianti "non sostanziali" ai piani attuativi sono approvate con la procedura prevista dall'art.21, comma 2-bis, della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

**25.4.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.26. elementi costitutivi dei piani attuativi.**

**26.1.** *I piani attuativi sono costituiti dai seguenti elementi:*

- *Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale, su cartografia numerica, e della relativa normativa con l'individuazione delle aree interessate dall'intervento preventivo;*
- *Studio di compatibilità paesistico ambientale, se previsto, relativo all'area interessata dall'intervento;*
- *Relazione illustrativa circa i caratteri e la entità dell'intervento, da cui risulti altresì la compatibilità del medesimo con le previsioni del programma pluriennale di attuazione se prescritto;*
- *Planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dall'intervento preventivo, con la individuazione delle quote, delle curve di livello dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli idrogeologici o paesaggistici, per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento col contesto;*
- *Planimetria delle aree e delle opere relative alle urbanizzazioni primarie ed eventualmente secondarie in scala non inferiore a 1:1000;*
- *Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo;*
- *Planimetria delle aree destinate ai nuovi insediamenti, delle costruzioni da trasformare e delle eventuali demolizioni, con la verifica di tutti gli indici urbanistici ed edilizi;*
- *Progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500, con la individuazione delle aree di uso pubblico e di quella da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;*
- *Tavola delle destinazioni d'uso previste per gli edifici progettati o per quelli da ristrutturare o risanare;*
- *Scheda di controllo dalla quale risultino gli elementi per il riscontro della conformità degli interventi preventivi alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale programma pluriennale di attuazione, ai vincoli eventualmente gravanti sulle aree interessate, nonché alla legislazione vigente in materia di cessione di aree e assunzione di oneri;*
- *Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano;*
- *Titolo di disponibilità legale o atti da cui risultino diritti reali, vincoli o servitù gravanti sulle aree interessate da trasformazioni edilizie (questi documenti sono prescritti solo per gli interventi preventivi di iniziativa privata).*

**26.2.** *Sono elementi costitutivi dei piani attuativi relativi ad aree libere, in aggiunta a quelli previsti dal primo comma, i seguenti:*

- *Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante;*
- *Progetto urbanistico - architettonico relativo a tutte le opere sia pubbliche, sia private previste nell'area, comprendente i singoli edifici con l'indicazione delle linee di gronda, delle coperture e relative pendenze, le strade, la pubblica illuminazione, la sistemazione, piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, gli accessi, i parcheggi e le relative rampe.*

**26.3.** *Sono elementi costitutivi dei piani attuativi relativi a edifici esistenti, oltre a quelli previsti dal comma 26.1., i seguenti:*

- *Raffigurazione fotografica tale da consentire una valutazione di insieme delle caratteristiche architettoniche;*
- *Planimetria con l'indicazione della dotazione e della destinazione d'uso attuale degli edifici insistenti sull'area oggetto dell'intervento e di quelli in relazione visiva con la stessa, corredata da una descrizione integrativa concernente le caratteristiche storiche architettoniche e la destinazione originaria dei singoli edifici.*

**26.4.** *Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.27. convenzioni dei piani di lottizzazione.**

*27.1. I Piani di Lottizzazione (PdL) sono corredati da uno schema di convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che dovrà contemplare:*

- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;*
- L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il piano;*
- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al piano;*
- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui ai punti precedenti, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune. In particolare per quanto riguarda i progetti esecutivi delle reti idrica, fognaria acque bianche, telecomunicazioni, eccetera, dovranno essere assunti in convenzione i seguenti impegni prescritti dal Comune e dai relativi e futuri Enti gestori degli stessi.*
- La distribuzione e l'ubicazione delle superfici destinate a standard all'interno del PdL potrà avvenire in relazione alle caratteristiche geomorfologiche del comparto in rispondenza a specifiche esigenze della Amministrazione. Sono fatti salvi i PdL già adottati alla data di approvazione definitiva del presente RE;*
- L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;*
- L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e le opere stesse entro l'ultimazione dei lavori oggetto del piano e comunque entro 10 anni dalla stipula della convenzione;*
- La contestuale cessione gratuita, unitamente alla firma della convenzione, delle aree a standard previste nel PdL;*
- L'impegno ad ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria prima, od almeno contestualmente, della richiesta del PdC per la realizzazione degli edifici previsti nel piano, la cui attuazione potrà avvenire per stralci funzionali programmati. L'impegno ad ultimare comunque le opere di urbanizzazione primaria entro 10 anni dalla stipula della convenzione anche qualora in detto arco di tempo non venga richiesta alcun PdC per la realizzazione di edifici all'interno del piano;*
- I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, se autorizzate, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro 10 anni dalla stipula della convenzione. In caso di inadempienza il piano approvato decade automaticamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte realizzata;*
- I termini stabiliti per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, anche suddivise per fasi, ma comunque da ultimare entro dieci anni dalla stipula della convenzione; in caso di inadempienza dopo eventuale proroga concessa dal Comune per comprovati motivi il PdL approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le cessioni gratuite e gli oneri di urbanizzazione dovuti per la parte realizzata;*
- Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;*
- L'obbligo di trasferire tutti gli impegni, gli oneri, i vincoli e le servitù agli acquirenti di lotti, edifici, immobili o unità immobiliari compresi nel piano.*

*27.2. Entro e non oltre 90 giorni dall'esecutività della deliberazione che approva il PdL, il Dirigente/Responsabile invita i lottizzanti a presentarsi avanti il Segretario Comunale o un Notaio per la stipulazione della convenzione di lottizzazione (CdL).*

*27.3. Ove tutti i convenzionandi non si presentino avanti il Segretario Comunale o il Notaio, il Dirigente/Responsabile comunica formalmente l'avvio del procedimento per la dichiarazione di decadenza del PdL approvato. Qualora entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione i convenzionandi non abbiano provveduto alla firma della convenzione o non abbiano richiesto eventuale giustificata dilazione, il*

*Dirigente/Responsabile propone al Consiglio Comunale la revoca delle deliberazioni di adozione e approvazione del PdL.*

*27.4. La convenzione, una volta stipulata deve essere trascritta a cura e spese dei lottizzanti.*

*27.5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

**Art.28. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza, eccetera.**

**28.1.** Il presente articolo disciplina le modalità operative e procedurali relative all'esecuzione dei lavori edilizi, in attuazione del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*, della normativa urbanistico-edilizia della Regione Autonoma della Sardegna (RAS) e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA). *L'attività edilizia, la realizzazione di opere e urbanizzazioni che modificano la conformazione del territorio, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio, e, più in generale, ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate, oltre che dallo strumento urbanistico generale, dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica nazionale n.1150/1942, dalla Legge n.10/1977, dalla Legge n.457/1978, dalla L.R. n.23/85, dal D.P.R. n.380/2001 e loro ss.mm.ii., dalle leggi urbanistiche regionali e nazionali, dalle altre leggi nazionali e regionali e dalle disposizioni regolamentari applicabili in materia.*

**28.2.** *Il presente Regolamento disciplina - a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo - tutte le attività di costruzione e di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo, i controlli sull'esecuzione delle opere, e le variazioni di destinazioni d'uso.*

**28.3.** *Tutti gli interventi nel territorio comunale indicati dal precedente comma sono subordinati a titolo/permesso/autorizzazione, in conformità alle disposizioni legislative vigenti.*

**28.4.** *Qualsiasi intervento subordinato a titolo abilitativo è ammesso a condizione che sia conforme alle previsioni e prescrizioni urbanistiche vigenti.*

**28.5.** Prima dell'esecuzione dei lavori il titolare del titolo edilizio deve trasmettere al SUAPE, ove richiesto dal titolo, la comunicazione di inizio lavori, contenente almeno:

- a) nominativo dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori;
- b) DURC regolare;
- c) eventuale notifica preliminare ASL/ITL ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.*;
- d) documentazione autorizzativa integrativa (paesaggistica, sismica, idrogeologica, eccetera).

**28.6.** L'assenza dei requisiti comporta inefficacia dell'avvio lavori.

**28.7.** Durante i lavori devono essere rispettate:

- a) le tavole progettuali approvate;
- b) norme antisismiche e di sicurezza nei cantieri (D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.*);
- c) prescrizioni paesaggistiche e del PPR Sardegna, ove applicabili;
- d) limiti acustici e tutela delle sedi stradali, reti e pertinenze pubbliche.

**28.8.** Per tutta la durata dei lavori:

\* deve essere installato, in luogo visibile, cartello di cantiere riportante almeno:

- gli estremi del titolo abilitativo;
- il committente o il titolare del titolo abilitativo;
- il nome dell'impresa costruttrice e il direttore dei lavori;
- il nome del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione così come previsto dal D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.*;
- nominativi di altri eventuali responsabili;
- estremi catastali;

- data inizio e termine previsto.

\* devono essere conservati una copia del progetto dell'opera e tutta la documentazione relativa alla sicurezza ai sensi del D.Lsg. n.81/2008 e ss.mm.ii.

**28.9.** La loro assenza costituisce irregolarità rilevabile dalla vigilanza edilizia.

**28.10.** E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di osservare tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone o cose e per attenuare le molestie a terzi.

**28.11.** Il direttore lavori può sospendere l'attività costruttiva per cause tecniche, di sicurezza o climatiche dandone comunicazione al SUAPE.

**28.12.** La sospensione non proroga automaticamente la durata del titolo, salvo motivata richiesta e provvedimento comunale.

**28.13.** La ripresa deve essere comunicata al SUAPE prima della riattivazione del cantiere, allegando eventuali aggiornamenti della documentazione tecnica e della notifica sicurezza.

**28.14.** Entro il termine stabilito dal titolo, il direttore dei lavori, salva diversa e puntuale previsione, deve presentare al SUAPE:

- a) dichiarazione fine lavori;
- b) certificazione di conformità dell'opera;
- c) attestazioni impiantistiche (D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*);
- d) aggiornamento catastale DOCFA ove obbligatorio;
- e) relazione fotografica dello stato finale.

**28.15.** La mancata presentazione comporta inadempienza amministrativa e sospensione agibilità.

**28.16.** La richiesta di agibilità avviene tramite Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*, corredata da collaudo statico, certificazioni energetiche, impiantistiche e di superamento barriere architettoniche.

**28.17.** L'uso dell'immobile prima dell'agibilità costituisce violazione sanzionabile.

**28.18.** Il Comune esercita vigilanza sull'attività edilizia ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*, con sopralluoghi anche senza preavviso.

**28.19.** In caso di irregolarità può disporre:

- sospensione lavori;
- adeguamento progettuale;
- demolizione opere in difformità.

**28.20.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **Art.29. comunicazioni di fine lavori.**

**29.1.** Al termine dell'intervento edilizio autorizzato tramite PdC, SCIA, CILA o altro titolo abilitativo, il Direttore dei Lavori o, in sua assenza, il soggetto titolare dell'intervento deve presentare al SUAPE la Comunicazione di Fine Lavori (CFL).

**29.2.** Tale adempimento costituisce condizione preliminare per la richiesta di agibilità e per la piena efficacia del titolo edilizio.

**29.3.** La CFL deve comprendere almeno:

- a) dichiarazione del Direttore Lavori sulla conformità delle opere al titolo edilizio autorizzato;
- b) estremi del titolo abilitativo e sue eventuali varianti approvate;
- c) relazione tecnica finale e as built se richiesti dal titolo;
- d) documentazione fotografica delle opere ultimate;
- e) certificazioni di conformità impiantistiche ai sensi del D.M. 37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- f) eventuale aggiornamento catastale tramite DOCFA per interventi con variazioni catastali;
- g) attestazione regolare smaltimento materiali di risulta ove previsto.

**29.4.** Il Comune può richiedere ulteriori allegati per opere rilevanti sotto il profilo paesaggistico, ambientale o strutturale.

**29.5.** La CFL deve essere presentata:

- entro il termine di validità indicato nel titolo edilizio;
- in caso di ritardo, il titolare dovrà presentare richiesta formale di proroga motivata.

**29.6.** La tardiva presentazione può comportare sanzione amministrativa e l'impossibilità di rilasciare l'agibilità fino alla regolarizzazione.

**29.7.** Il Servizio Edilizia Privata, ricevuta la CFL, può:

- a) effettuare verifiche documentali e sopralluoghi in cantiere;
- b) richiedere integrazioni entro 30 giorni;
- c) confermare la regolarità dell'intervento o disporre accertamenti edilizi in caso di difformità riscontrate.

**29.8.** In caso di irregolarità sostanziali è applicabile la disciplina degli abusi ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**29.9.** La CFL costituisce presupposto per la successiva SCA ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**29.10.** Il fabbricato o unità immobiliare non può essere utilizzato fino alla presentazione della SCA, salvo casi espressamente ammessi da normativa settoriale e previa valutazione tecnica del Comune.

**29.11.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.30. agibilità (art.24 del D.P.R. 380/2001 e *ss.mm.ii.*).**

**30.1.** *La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante SCA.*

**30.2.** *Ai fini dell'agibilità, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del PdC, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, presenta al SUAP la SCA, per i seguenti interventi:*

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.

**30.3.** *La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia.*

**30.4.** *Ai fini dell'agibilità, la SCA può riguardare anche:*

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

**30.5.** *La SCA di cui ai commi da 30.1. a 30.4. è corredata dalla seguente documentazione:*

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 30.1.;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'art.67 del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.* ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;

*e-bis) attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'art.1, comma 2, lettera b), del Decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n.37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 e loro ss.mm.ii.*

**30.6.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **Art.31. occupazione di suolo pubblico.**

**31.1.** Il presente articolo disciplina le condizioni, le modalità e gli obblighi relativi all'occupazione permanente o temporanea di suolo pubblico o di aree private gravate da uso pubblico, in relazione a installazioni, cantieri, ponteggi, strutture edilizie e manufatti connessi ad interventi edilizi, urbanistici e attività economiche.

**31.2.** È soggetta ad autorizzazione qualsiasi occupazione che riduca, limiti o modifichi l'uso pubblico dello spazio.

**31.3.** Il Comune può richiedere pareri Polizia Locale, Ufficio Tecnico, SUAP, ASL, e, nelle zone storiche, parere paesaggistico/Soprintendenza.

**31.4.** L'autorizzazione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

**31.5.** La rimessa in pristino dello spazio occupato deve essere effettuata entro il termine di scadenza dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico.

**31.6.** Per la specifica disciplina dell'occupazione del suolo pubblico si rinvia al regolamento settoriale comunale.

**31.7.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **Art.32. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, eccetera.**

**32.1.** Il presente articolo disciplina le comunicazioni preliminari obbligatorie relative all'avvio di opere di bonifica e rimozione materiali pericolosi, comprese bonifiche amianto, bonifiche ambientali dei suoli, bonifica/ricerca ordigni bellici inesplosi (UXO/ERW) e ogni altra attività riconducibile a situazioni di rischio igienico-sanitario, ambientale o di sicurezza pubblica.

**32.2.** Prima dell'avvio delle opere, il soggetto titolare dell'intervento è tenuto a trasmettere al SUAPE apposita Comunicazione di Avvio Bonifiche (CAB) contenente:

- a) titolo abilitativo edilizio al quale l'intervento si collega;
- b) relazione tecnica descrittiva dell'attività di bonifica prevista;
- c) nominativi di ditta specializzata iscritta negli elenchi abilitati;
- d) Piano di Lavoro ai sensi del D.M. del 06.09.1994 e *ss.mm.ii.* per rimozione amianto e Notifica preliminare ASL/INAIL;
- e) Piano Operativo di Sicurezza (POS) o PSS se richiesto;
- f) per rischio bellico: relazione di valutazione preliminare e comunicazione a Prefettura e Ufficio Bonifiche Belliche;
- g) eventuale certificazione ARPAS o USL quando prevista;
- h) cronoprogramma delle fasi operative e modalità di smaltimento rifiuti pericolosi.

**32.3.** La comunicazione deve essere presentata:

- almeno 10 giorni lavorativi prima dell'avvio per opere di bonifica ordinarie;
- almeno 30 giorni prima per amianto come previsto dal D.M. del 06.09.1994 e *ss.mm.ii.*;
- nei tempi prescritti da Prefettura per bonifiche belliche;
- entro 24 ore in caso di urgenza con comprovato rischio sanitario o sicurezza pubblica.

**32.4.** L'intervento non può iniziare in mancanza della documentazione completa.

**32.5.** Durante le operazioni deve essere garantito:

- confinamento e segregazione area contaminata;

- DPI specifici certificati e monitoraggi ambientali dove previsti;
- mezzi e tecniche conformi a normativa amianto o UXO;
- smaltimento rifiuti presso impianti autorizzati con FIR e tracciabilità;
- sistemi di aspirazione e abbattimento polveri;
- protezione popolazione e attività limitrofe.

**32.6.** Al termine delle lavorazioni deve essere trasmessa al SUAPE Comunicazione di Fine Bonifica (CFB) contenente:

- a) relazione tecnica sugli interventi eseguiti;
- b) certificazione di avvenuta rimozione e smaltimento rifiuti con FIR/ricevute impianto;
- c) verbale di restituibilità delle aree o certificazione di sicurezza (per bonifiche belliche);
- d) se necessario, certificazione ARPAS/USL di ambiente bonificato;
- e) documentazione fotografica post-operam.

**32.7.** La mancata consegna comporta sospensione del procedimento edilizio collegato.

**32.8.** Il Comune può disporre:

- sospensione lavori in caso di irregolarità o rischio sanitario;
- ordinanza di messa in sicurezza o sgombero immediato;
- sanzioni amministrative e denuncia in caso di gestione illecita rifiuti o materiali pericolosi.

**32.9.** Attività non dichiarata costituisce abuso *ex* D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**32.10.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **33. principi generali dell'esecuzione dei lavori.**

**33.1.** Il presente articolo stabilisce i principi generali cui deve uniformarsi l'esecuzione dei lavori edilizi all'interno del territorio comunale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, del PUC, del RE e delle NTA.

**33.2.** Obiettivo della norma è garantire interventi edilizi corretti, sicuri, sostenibili, coerenti con il contesto paesaggistico della Sardegna e conformi alla buona qualità costruttiva.

**33.3.** L'esecuzione delle opere edilizie deve conformarsi ai seguenti principi cardine:

- a) regolarità amministrativa, con rispetto integrale del titolo edilizio rilasciato o formatosi per SCIA/CILA;
- b) correttezza costruttiva e strutturale, mediante utilizzo di materiali certificati e tecniche adeguate alla normativa tecnica vigente;
- c) decoro urbano e paesaggistico, in coerenza con il PPR Sardegna, le previsioni del PUC e gli elementi identitari locali;
- d) tutela dell'ambiente e del territorio, con riduzione impatti, controllo polveri, rumori e rifiuti da cantiere;
- e) sicurezza dei lavoratori e dei terzi, ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.* e norme cantieri temporanei o mobili;
- f) protezione della salute pubblica, attraverso adeguate misure igienico-sanitarie, gestione materiali pericolosi, amianto e analoghi;
- g) minimizzazione del disturbo alla cittadinanza, con organizzazione del cantiere che limiti intralci e rischi alla circolazione.

**33.4.** Sono responsabili del rispetto dei presenti principi:

- il titolare del titolo edilizio;
- il direttore dei lavori quale garante della conformità tecnico-esecutiva;
- l'impresa esecutrice, obbligata alla corretta conduzione delle attività;
- il coordinatore sicurezza (ove previsto), per il controllo dei rischi da interferenza e cantiere.

**33.5.** L'assenza del Direttore Lavori o la mancata sua sostituzione comporta sospensione lavori, salva diversa previsione di legge.

**33.6.** Durante l'esecuzione delle opere devono essere garantiti:

- rispetto del progetto approvato e delle varianti autorizzate;

- utilizzo di materiali conformi a marcatura CE e norme UNI-EN;
- corretta gestione terre e rifiuti di cantiere, con tracciabilità FIR;
- salvaguardia reti tecnologiche esistenti e patrimonio verde;
- installazione cartello di cantiere e recinzioni obbligatorie;
- contenimento polveri, fanghi, acque di lavaggio, rumori;
- pronto intervento in caso di incidente o danno a beni/strade.

**33.7.** Sono ammesse esclusivamente:

- varianti essenziali previo nuovo titolo o variante in PdC;
- varianti non essenziali dichiarate con integrazione SCIA/CILA;
- varianti motivate da esigenze tecniche accertabili.

**33.8.** Ogni difformità non autorizzata costituisce abuso ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**33.9.** Il Comune può autorizzare misure correttive ove il cantiere generi:

- ostacoli alla viabilità e percorsi pedonali;
- eccessivo inquinamento acustico o atmosferico;
- impatto paesaggistico temporaneo rilevante.

**33.10.** Le opere devono tendere al minor impatto possibile su vivibilità urbana e paesaggio.

**33.11.** In caso di violazione dei principi di cui sopra:

- il Comune può disporre sospensione lavori, ordinanza di ripristino o messa in sicurezza;
- si applicano le sanzioni amministrative e penali previste dal D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- la reiterazione può comportare segnalazione agli organi competenti e revoca autorizzazioni.

**33.12.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **34. punti fissi di linea e di livello.**

**34.1.** Il presente articolo disciplina la definizione, l'istituzione e l'utilizzo dei punti fissi di linea e di livello quali riferimenti tecnici permanenti per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere edilizie nel territorio comunale. Tali punti costituiscono la base metrica e altimetrica per la corretta elaborazione topografica, l'impostazione planivolumetrica dei progetti, il rilievo, la verifica e il controllo delle costruzioni.

**34.2.** Definizioni:

**a) Punti fissi di linea (PF-L):** Riferimenti planimetrici permanenti, materializzati e georeferenziati, utilizzati per il tracciamento delle opere, l'allineamento edilizio, il posizionamento su lotto e l'inquadramento cartografico.

**b) Punti fissi di livello (PF-H):** Riferimenti altimetrici certi, collegati alla rete geodetica comunale o nazionale, utilizzati per fissare le quote plano-altimetriche di progetto, i piani di campagna e la quota zero dell'edificazione.

**c) Rete di riferimento:** È l'insieme dei PF-L e PF-H adottati dal Comune tramite SIT/DB topografico, utilizzati obbligatoriamente ai fini edilizi.

**34.3.** Per ogni intervento edilizio che comporti nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni o modifiche plano-altimetriche significative, il progettista deve:

- indicare in tavola planimetrica almeno due PF-L e un PF-H di riferimento;
- riportare coordinate, quota assoluta e sistema di riferimento adottato;
- dichiarare coerenza con la rete altimetrica comunale o, se assente, proporre una certificazione autonoma;
- definire quota di riferimento 0,00 rispetto al PF-H selezionato.

**34.4.** L'assenza dei punti fissi comporta irricevibilità dell'elaborato.

**34.5.** I PF-L e PF-H devono essere:

- stabiliti su manufatti permanenti (cordoli, muri, plinti, capisaldi in cls con targa metallica);
- protetti da danneggiamento o manomissione;
- rilevati con strumenti certificati (GNSS, stazione totale, livelle laser);
- registrati in scheda tecnica depositata presso il SUAPE.

**34.6.** Chiunque li alteri o distrugga è soggetto a sanzione e ripristino a proprio carico.

**34.7.** Il Direttore Lavori deve verificare che:

- a) le strutture vengano tracciate dal PF-L indicato, garantendo corrette distanze dai confini e dagli allineamenti;
- b) gli scavi, i cordoli, le fondazioni e le quote pavimento vengano eseguiti rispetto al PF-H;
- c) le opere ultimate rispettino le quote di progetto e gli allineamenti urbanistici.

**34.8.** Eventuali difformità classificabili dalle vigenti disposizioni di legge in materia come “rilevanti” in quota o in linea devono essere segnalate al Servizio Edilizia Privata per istruttoria.

**34.9.** Il Comune può:

- istituire una rete geodetica comunale ufficiale;
- recepire capisaldi catastali o regionali (SIT Regione Sardegna);
- imporre obbligo di utilizzo dei PF ufficiali in alcune zone (centro storico, litorale, ambiti di nuova espansione);
- richiedere la restituzione di rilievi georeferenziati per nuovi comparti edificati.

**34.10.** La mancata applicazione dei PF-L e PF-H:

- comporta richiesta di integrazione o sospensione lavori;
- può determinare ordine di ripristino delle quote progettuali;
- è imputabile a progettista, direttore lavori e impresa, ciascuno per le proprie competenze.

**34.11.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **35. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.**

**35.1.** La presente norma disciplina le modalità di conduzione dei cantieri edili, con riferimento alla sicurezza pubblica, al decoro urbano, alla viabilità, alla protezione dell’ambiente e alla salvaguardia del patrimonio collettivo, nonché ai criteri per l’installazione e la gestione delle recinzioni provvisorie.

**35.2.** Essa trova applicazione per tutti gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo, SCIA, CILA e opere soggette a comunicazione di inizio lavori.

**35.3.** Durante l’esecuzione delle opere edilizie devono essere rispettati i seguenti principi:

- a) tutela della pubblica incolumità e sicurezza di lavoratori e terzi;
- b) riduzione degli impatti ambientali e del disturbo verso residenti e viabilità;
- c) protezione e integrità dei sottoservizi esistenti;
- d) preservazione suolo pubblico, cigli, marciapiedi, alberature e arredo urbano;
- e) corretta gestione rifiuti e materiali con tracciabilità e smaltimento autorizzato;
- f) mantenimento del decoro urbano durante tutto il periodo dei lavori.

**35.4.** Ogni cantiere aperto deve essere delimitato mediante recinzione conforme ai seguenti requisiti minimi:

- Altezza non inferiore a 2,00 m nei centri abitati;
- Struttura stabile, non scalabile, resistente al vento e agli urti;
- Materiali preferibilmente opachi o schermanti, in particolare nei centri storici;
- Illuminazione e segnalazione notturna in corrispondenza aree pubbliche;
- Presidio anticaduta per materiali dall’alto e reti antipolvere ove necessario;
- Cartello di cantiere esposto in luogo visibile.

**35.5.** È vietato l’uso di barriere metalliche taglienti o instabili. Le recinzioni devono essere mantenute in efficienza per tutta la durata dei lavori.

**35.6.** All’interno del cantiere devono essere garantiti:

- percorsi separati uomo/mezzo, quando possibile;
- deposito dei materiali solo entro l’area autorizzata;
- divieto di occupazione o sconfinamento su suolo pubblico non assentito;
- pulizia periodica di vie e marciapiedi, con rimozione fanghi, polveri e detriti;
- copertura dei mezzi e dei cumuli polverosi per limitare dispersione in aria.

**35.7.** Il Comune può imporre ulteriori misure nei casi ad alta sensibilità urbanistica o ambientale.

**35.8.** Quando il cantiere interessa viabilità, marciapiedi o percorsi pubblici, il titolare deve:

- a) predisporre piano di segnalamento temporaneo conforme al Codice della Strada (CdS);
- b) installare barriere, coni, bande luminose e sistemi di deviazione;
- c) garantire corridoio pedonale  $\geq 1,50$  m, salvo deroghe motivate;
- d) evitare interruzioni prolungate dei servizi essenziali.

**35.9.** Per cantieri complessi può essere richiesta ordinanza viabilità del Comune.

**35.10.** Il Comune può disporre controlli in ogni fase dei lavori.

**35.11.** In caso di violazioni rilevanti il Comune può ordinare:

- adeguamento immediato del cantiere;
- sospensione lavori;
- rimozione opere e ripristino a spese del responsabile.

**35.12.** Al termine dei lavori, le recinzioni devono essere rimosse e lo stato dei luoghi ripristinato integralmente, compresi marciapiedi, sedi stradali e arredo urbano.

**35.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **36. cartelli di cantiere.**

**36.1.** La presente norma disciplina caratteristiche, modalità di esposizione e obblighi relativi al cartello di cantiere per opere edilizie soggette a titolo abilitativo o comunicazione.

**36.2.** Il cartello costituisce elemento obbligatorio di trasparenza amministrativa, sicurezza, identificazione e tracciabilità del cantiere.

**36.3.** Il cartello di cantiere deve essere installato:

- a) prima dell'inizio dei lavori e comunque contestualmente all'allestimento del cantiere;
- b) in posizione ben visibile e leggibile dalla pubblica via;
- c) mantenuto per tutta la durata delle opere, fino a comunicazione di fine lavori;
- d) in prossimità dell'accesso principale, anche su recinzione provvisoria.

**36.4.** La mancata esposizione comporta irregolarità rilevabile dalla vigilanza edilizia.

**36.5.** Il cartello deve riportare, in caratteri chiari e leggibili:

- Estremi del titolo abilitativo edilizio (PdC, SCIA, CILA, eccetera);
- Dati del committente / titolare dell'intervento;
- Progettista architettonico e strutturale;
- Direttore dei lavori;
- Impresa esecutrice con sede, codice fiscale, partita IVA, pec/email e referente;
- Coordinatore della sicurezza (ove previsto dal D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.*);
- Data di inizio lavori e durata presunta;
- Dati catastali dell'immobile o del terreno;
- Descrizione sintetica delle opere autorizzate;
- Recapiti per emergenze e segnalazioni.

**36.6.** Per interventi soggetti a vincolo paesaggistico, deve essere indicato anche il numero provvedimento di autorizzazione paesaggistica.

**36.7.** Il cartello deve rispettare i seguenti requisiti:

- formato minimo 70 x 100 cm;
- materiale resistente agli agenti atmosferici;
- caratteri tipografici leggibili anche a distanza;
- eventuale versione bilingue in zone di interesse turistico;
- può essere integrato con pannelli informativi aggiuntivi.

**36.8.** Sono ammesse varianti grafiche purché siano garantite visibilità e completezza.

**36.9.** Il cartello deve essere aggiornato e/o sostituito quando:

- mutano i soggetti responsabili del cantiere;
- intervengono varianti in corso d'opera;

- il cartello diventa illeggibile o danneggiato;
- la durata lavori proroga oltre il termine dichiarato.

**36.10.** Ogni aggiornamento deve essere esposto entro 5 giorni dalla variazione.

**36.11.** La vigilanza compete al Comune tramite Polizia Locale e Ufficio Tecnico.

**36.12.** In caso di violazioni rilevanti il Comune può disporre:

- ordine di regolarizzazione entro 5 giorni;
- sanzioni amministrative *ex* D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- sospensione lavori nei casi gravi o reiterati.

**36.13.** Al termine delle opere il cartello deve essere rimosso insieme alle recinzioni.

**36.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **37. criteri da osservare per scavi e demolizioni.**

**37.1.** Il presente articolo disciplina le modalità di esecuzione degli scavi, sbancamenti e demolizioni connessi ad attività edilizia e urbanistica, garantendo sicurezza pubblica, tutela del suolo, protezione delle strutture esistenti e controllo degli impatti ambientali, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.

**37.2.** Prima dell'avvio delle opere di scavo o demolizione è obbligatorio:

- a) verificare la presenza di sottoservizi (reti idrica, fognaria, elettrica, gas, fibra, eccetera);
- b) predisporre piano di sicurezza ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.*;
- c) installare recinzioni di cantiere, segnalazioni e protezioni verso suolo pubblico;
- d) presentare eventuale comunicazione di bonifica o notifica preliminare ASL ove richiesta;
- e) acquisire le autorizzazioni necessarie in caso di interferenze con viabilità, corsi d'acqua, beni culturali o aree vincolate.

**37.3.** Gli scavi devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti criteri:

- protezione dei fronti di scavo con puntellamenti, armature o paratie adeguate;
- drenaggio delle acque meteoriche e di falda mediante canalizzazione protetta;
- trasporto terre e rocce da scavo presso impianti autorizzati con FIR e tracciabilità;
- divieto di deposito materiali o mezzi sul ciglio del fronte non protetto;
- rispetto quote altimetriche di progetto e delle sezioni plano-altimetriche approvate;
- in prossimità di edifici o strade è obbligatoria valutazione della stabilità del fronte e monitoraggio cedimenti.

**37.4.** Sono vietati scavi incontrollati, ampliamenti non autorizzati e danneggiamenti a reti e opere pubbliche.

**37.5.** Le demolizioni devono essere condotte:

- secondo piano di demolizione che definisca sequenza operativa, puntellamenti e mezzi impiegati;
- evitando crolli incontrollati, vibrazioni e sollecitazioni a fabbricati confinanti;
- con rimozione progressiva e separazione dei rifiuti per categorie (inerte, legno, ferro, RAEE, eccetera);
- con abbattimento polveri mediante nebulizzazione continua;
- con protezione contro caduta materiali su aree pubbliche e proprietà terze.

**37.6.** La demolizione tramite esplosivi è ammessa solo se autorizzata da Prefettura e organi tecnici competenti.

**37.7.** Il cantiere deve rispettare:

- limiti acustici del piano comunale di zonizzazione;
- salvo urgenze autorizzate, orari di cantiere definiti dal RE o dalle disposizioni di legge in materia;
- riduzione vibrazioni verso edifici sensibili (scuole, ospedali, centri storici, eccetera);
- contenimento polveri con teli, recinzioni schermanti e sistemi di nebulizzazione.

**37.8.** L'abbandono o l'interramento abusivo del materiale di risulta costituisce illecito ambientale.

**37.9.** A conclusione dei lavori il responsabile deve:

- a) rimuovere materiali, macerie e rifiuti con conferimento regolare;
- b) ripristinare marciapiedi, pavimentazioni e infrastrutture danneggiate;

- c) garantire la messa in sicurezza dello scavo fino a eventuale fondazione;
- d) compilare CFL e documentazione as built.

**37.10.** Il Comune verifica l'osservanza della norma tramite Servizio Edilizia Privata e Polizia Locale.

**37.11.** In caso di violazioni rilevanti il Comune può disporre:

- sospensione lavori;
- ripristino e messa in sicurezza immediata;
- sanzioni amministrative e responsabilità *ex D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.*

**37.12.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **38. misure di cantiere e eventuali tolleranze.**

**38.1.** Il presente articolo disciplina le modalità di rilevazione delle misure in cantiere, nonché l'applicazione e i limiti delle tolleranze costruttive e dimensionali consentite in fase esecutiva delle opere edilizie.

**38.2.** Scopo della norma è garantire certezza tecnica, uniformità operativa e controllo pubblico sulla corretta realizzazione dei manufatti.

**38.3.** Le misure riportate negli elaborati progettuali approvati costituiscono parametri vincolanti.

**38.4.** Le misurazioni devono essere rilevate con strumenti topografici idonei (livelle laser, stazione totale GNSS, riferimenti piano-altimetrici ufficiali, eccetera).

**38.5.** Eventuali differenze riscontrate in corso d'opera devono essere registrate nei verbali tecnici di cantiere e, se rilevanti, comunicate al SUAPE.

**38.6.** Sono ammesse unicamente le tolleranze esecutive così come definite dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**38.7.** Le tolleranze non possono comportare superamento degli indici urbanistici, né alterare sagoma, prospetti, altezze e distanze legali oltre i limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**38.8.** Non sono considerate in tolleranza ma costituenti difformità edilizia, le variazioni relative a:

- Superamento limiti volumetrici o di superficie utile lorda;
- Modifica altezze che incida su sagoma o prospetti;
- Riduzione distanze minime da confini, strade o fabbricati;
- Aumento superficie coperta o modifica pendenza/copertura;
- Scostamenti che alterino l'impatto paesaggistico o compositivo.

**38.9.** Tali variazioni richiedono variante edilizia o nuovo titolo.

**38.10.** In fase di cantiere devono essere rilevati e verificati:

- Filari e assi strutturali;
- Quote di fondazione e solaio;
- Sagoma effettiva dell'edificio;
- Allineamenti e distanze legali;
- Piani di riferimento e punti fissi topografici.

**38.11.** Le verifiche possono avvenire in più fasi: scavi > elevazione > copertura > finiture, con aggiornamenti come-built.

**38.12.** La verifica delle misure e delle tolleranze spetta:

- al Direttore dei Lavori, quale garante di conformità al progetto approvato;
- all'impresa esecutrice, responsabile dell'esecuzione corretta;
- al Coordinatore della Sicurezza, per gli aspetti tecnico-operativi;
- al committente, per custodia del titolo e vigilanza generale.

**38.13.** Errori o difformità devono essere immediatamente comunicati al SUAPE/ Servizio Edilizia Privata.

**38.14.** Quando lo scostamento supera le tolleranze ammesse:

- può essere disposta sospensione lavori;

- è obbligatorio adeguamento della costruzione o ripristino;
- si applica la disciplina delle difformità *ex* D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- in caso di reiterazione, il Comune può verbalizzare abuso edilizio.

**38.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**39. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.**

**39.1.** La presente norma disciplina gli obblighi e le misure di sicurezza da applicarsi nei cantieri temporanei o mobili connessi ad attività edilizia e urbanistica, finalizzate alla prevenzione dei rischi per lavoratori, cittadini, beni, infrastrutture e ambiente.

**39.2.** Essa costituisce integrazione locale alla normativa statale e regionale in materia di sicurezza nei cantieri.

**39.3.** Prima dell'avvio dei lavori, il titolare dell'intervento deve assicurare:

- redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), quando dovuto;
- predisposizione del POS da parte dell'impresa esecutrice;
- notifica preliminare ASL/ITL ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.* per cantieri soggetti;
- installazione recinzioni, segnaletica e delimitazione cantiere come da articolo dedicato;
- verifica presenza sottoservizi, linee elettriche, cavità, elementi instabili;
- valutazione rischi specifici (caduta dall'alto, scavi, demolizioni, macchinari, polveri, rumore, eccetera).

**39.4.** L'assenza della documentazione di sicurezza comporta divieto di avvio lavori.

**39.5.** Durante tutte le fasi operative devono essere garantite:

- protezione caduta dall'alto con parapetti, reti anticaduta, ponteggi certificati;
- utilizzo DPI conformi EN-UNI (caschi, imbracature, guanti, occhiali, maschere FFP, eccetera);
- controllo accessi e separazione aree operatore/mezzi;
- vie di fuga e spazi di manovra sempre sgombri;
- sistemi antincendio e presidi di primo soccorso in sito;
- corretta movimentazione materiali con gru, funi e mezzi idonei;
- riduzione polveri con nebulizzazione e contenimento rifiuti;
- gestione acque, oli, carburanti con vasche di contenimento.

**39.6.** Nei casi di lavorazioni critiche si applicano misure integrative:

Attività:	Misure specifiche richieste
Scavi profondi/sbancamenti:	Paratie, armature, monitoraggio cedimenti
Demolizioni:	Sequenza controllata, nebulizzazione, protezione terzi
Lavori in quota:	Linee vita, parapetti $H \geq 1,0$ m, imbracature obbligatorie
Ambienti confinati:	Permesso di lavoro + rivelatori gas/ossigeno
Lavori vicino rete elettrica:	Interdistanze minime CEI, messa fuori servizio se necessario
Materiali pericolosi / amianto:	Piano di lavoro, confinamento, smaltimento autorizzato

**39.7.** Il Comune, tramite Servizio Edilizia Privata, Polizia Locale o tecnici delegati, può effettuare ispezioni in qualunque momento del cantiere verificando:

- presenza PSC, POS, DVR e DPI;
- conformità apprestamenti di sicurezza;
- rispetto segnaletica, recinzioni e distanze operative;
- corretta gestione rifiuti e mitigazione impatti.

**39.8.** In caso di pericolo grave o imminente il Comune può ordinare sospensione lavori immediata.

**39.9.** Il mancato rispetto delle norme costituisce violazione rilevante con conseguenze amministrative e penali ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e del D.P.R. n.380/2001 e loro *ss.mm.ii.*

**39.10.** A fine lavori devono essere ripristinati percorsi e spazi pubblici, rimossi i presidi temporanei e consegnata la documentazione di:

- verifica idoneità opere strutturali,
- smaltimento rifiuti e materiali pericolosi,
- dichiarazione fine lavori e certificazioni.

**39.11.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**40. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.**

**40.1.** La presente norma disciplina le procedure obbligatorie da seguire in caso di ritrovamenti archeologici, reperti storici, beni di interesse culturale, residui bellici attivi o inattivi, nonché nelle operazioni di bonifica preventiva e nella gestione di ritrovamenti fortuiti emersi in fase di lavorazione edilizia o di scavo.

**40.2.** In presenza di reperti archeologici, manufatti antichi, strutture murarie storiche o materiali pertinenti a beni culturali:

- a) l'impresa esecutrice deve sospendere immediatamente i lavori;
- b) deve essere data comunicazione entro 24 ore al Comune, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, e al SUAPE;
- c) l'area deve essere messa in sicurezza e protetta da manomissione o dispersione del ritrovamento;
- d) non è consentita la rimozione dei reperti né l'accesso non autorizzato al personale di cantiere;
- e) la ripresa lavori potrà avvenire solo su autorizzazione della Soprintendenza con eventuali prescrizioni.

**40.3.** Eventuali danni, dispersione o occultamento dei reperti costituisce violazione penale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*

**40.4.** Quando emergono ordigni bellici esplosivi, residui di munizioni, manufatti militari o sospetti:

- a) i lavori devono essere immediatamente interrotti e l'area evacuata;
- b) deve essere dato avviso tempestivo a Prefettura - Forze dell'Ordine - SUAPE;
- c) l'area deve essere delimitata, interdetta e mantenuta in sicurezza fino a bonifica;
- d) la bonifica sarà eseguita esclusivamente da reparti EOD dell'Esercito o ditte autorizzate;
- e) la ripresa lavori è ammessa solo dopo rilascio formale del verbale di avvenuta bonifica.

**40.5.** Il mancato rispetto comporta responsabilità penale e amministrativa.

**40.6.** La verifica preliminare bellica o archeologica è obbligatoria:

- per scavi superiori a 1,50 m in aree a potenziale archeologico o vincolo PPR;
- per cantieri sopra ex aree militari o zone a rischio bellico noto;
- negli interventi di sbancamento, infrastrutturazione, opere stradali o lottizzazione.

**40.7.** Il Comune può imporre, in sede di titolo edilizio, l'esecuzione preventiva di indagini geomagnetiche o bonifica bellica sistematica.

**40.8.** L'inosservanza può comportare sospensione lavori, sanzioni e denuncia.

**40.9.** A conclusione delle indagini o bonifiche devono essere depositati al SUAPE:

- a) relazione tecnica e documentazione fotografica;
- b) certificazione ARPAS/USL (se bonifica ambientale o amianto correlato);
- c) verbale di fine bonifica bellica rilasciato dagli organi competenti;
- d) eventuali prescrizioni della Soprintendenza recepite nel progetto esecutivo.

**40.10.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**41. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.**

**41.1.** Il presente articolo disciplina gli obblighi relativi al ripristino del suolo pubblico, delle infrastrutture, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici interessati da lavori edilizi, scavi o

cantierizzazioni, garantendo il pieno recupero funzionale e morfologico dei luoghi e la sicurezza della circolazione.

**41.2.** Al termine dei lavori il titolare del titolo abilitativo edilizio, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori sono solidalmente tenuti a:

- a) ripristinare pavimentazione, marciapiedi e sedi stradali alla condizione originaria o migliorativa;
- b) ricollocare o ripristinare impianti, arredo urbano, sottoservizi, segnaletica e caditoie eventualmente rimossi o danneggiati;
- c) garantire continuità a rami idrici, fognari, elettrici, fibra, illuminazione pubblica;
- d) rimuovere ogni materiale di scavo, deposito, maceria e rifiuto di cantiere con regolare tracciabilità e conferimento autorizzato.

**41.3.** La mancata esecuzione comporta sanzioni e ripristino d'ufficio con rivalsa.

**41.4.** Il ripristino deve avvenire secondo i seguenti criteri minimi:

- spessore e composizione dello strato di fondazione e di usura equivalenti a quelli preesistenti;
- sigillatura giunti e planarità superficie con differenza  $\leq 5$  mm;
- ripristino pendenze e drenaggi per corretto deflusso acque meteoriche;
- utilizzo materiali omogenei o compatibili con il contesto (cubetti, basalto, lastricato, betonelle, conglomerati bituminosi);
- ripristino tappetini stradali per larghezza non inferiore a 1 m per lato nei tagli longitudinali o secondo prescrizione comunale.

**41.5.** In centri storici e aree vincolate valgono materiali e modalità conservativi specifici.

**41.6.** A fine lavori, e prima della rimozione della cantierizzazione, deve essere presentata al SUAPE:

- relazione di ripristino con documentazione fotografica ante e post operam;
- certificazione idoneità tecnica di reinterro e compattazione;
- verbale di collaudo e continuità funzionale sottoservizi (se interessati);
- smaltimento rifiuti e terre da scavo tramite Formulare Identificazione Rifiuti (FIR).

**41.7.** Il Comune può effettuare sopralluogo di verifica e richiedere adeguamenti.

**41.8.** Il Comune può richiedere deposito cauzionale da restituirsi solo dopo verifica finale positiva.

**41.9.** In caso di mancato ripristino nei termini:

- esecuzione sostitutiva d'ufficio;
- spese e oneri imputati ai soggetti responsabili;
- applicazione sanzioni amministrative D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.* e CdS.

**41.10.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

\* \* \* \* \*

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

**42. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.**

**42.1.** Il presente articolo disciplina i criteri tecnici, costruttivi e funzionali cui devono conformarsi gli edifici nel territorio comunale, al fine di garantire sicurezza, qualità architettonica, funzionalità d'uso, sostenibilità ambientale e rispetto del paesaggio, in armonia con la tradizione costruttiva e i caratteri identitari della Sardegna.

**42.2.** Sono individuate le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e sociosanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

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

**42.4.** Si applica la disciplina di cui all'art.11 della L.R. n.23/1985 e *ss.mm.ii.*

**42.5.** Gli edifici devono garantire:

- a) conformità alle generali Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) e verifica sismica ove previsto per legge;
- b) idoneità statica e stabilità delle strutture portanti;
- c) uso di materiali certificati con marcatura CE;
- d) protezione dal rischio incendio secondo D.M. 03.08.2015 e *ss.mm.ii.* e norme VVF;
- e) corretta impermeabilizzazione e drenaggio;
- f) protezione dagli agenti atmosferici, salinità e vento, con particolare riferimento ai contesti costieri.

**42.6.** Gli edifici devono rispettare:

- rapporti aeroilluminanti minimi di legge;
- altezze interne utili minime secondo standard igienico-sanitari;
- dotazione di servizi igienici, impianti e spazi minimi funzionali;
- accessibilità universale secondo D.M. n.236/1989 e *ss.mm.ii.*;
- corretta ventilazione naturale o meccanica;
- idonea coibentazione termica e acustica.

**42.7.** Le unità immobiliari devono essere progettate per un uso efficiente, sicuro e confortevole.

**42.8.** Gli edifici devono:

- rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica (D.Lgs. n.192/2005 e *ss.mm.ii.*);
- garantire isolamento termico adeguato e riduzione dei ponti termici;
- integrare fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, pompe di calore, eccetera), ove tecnicamente possibile;
- prevedere sistemi di raccolta e gestione acque meteoriche;
- utilizzare materiali a basso impatto ambientale e tecniche sostenibili;
- rispettare i criteri del PPR in materia di colori, finiture e morfologia.

**42.9.** Gli edifici devono essere progettati in modo coerente con:

- a) la tipologia edilizia locale (murature, coperture, cornici, aggetti, eccetera);
- b) l'uso di materiali tradizionali o compatibili (intonaci naturali, pietra locale, legno, eccetera);
- c) cromie consoni al paesaggio e alle prescrizioni del PPR Sardegna;
- d) limitazione di superfici vetrate riflettenti in contesti sensibili;
- e) corretta integrazione di impianti tecnologici (pannelli solari, antenne, condizionatori, eccetera) schermandoli da viste pubbliche ove possibile.

**42.10.** Gli edifici devono essere dotati di:

- impianti elettrici, idraulici, fognari, gas conformi D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- predisposizione per fibra ottica o reti telematiche;
- sistemi per raccolta differenziata domestica (locali o spazi adeguati);
- sistemi antintrusione volontari;
- impianti termici ad alta efficienza e basse emissioni.

**42.11.** Installazioni esterne devono essere integrate nel disegno architettonico.

**42.12.** Gli edifici devono:

- garantire accesso sicuro dalla pubblica via;
- prevedere percorsi privi di barriere architettoniche;
- assicurare accessibilità a tutti gli spazi comuni;
- integrare ascensori o servoscala dove richiesto;
- rispettare norme antincendio per vie di fuga e compartimentazioni.

**42.13.** Gli spazi esterni devono:

- essere permeabili almeno nella percentuale minima stabilita dal PUC;
- prevedere sistemazioni a verde con essenze locali;
- garantire accessi carrabili e pedonali sicuri;

- proteggere eventuali muri di contenimento con idonee opere di drenaggio;
- rispettare distanze e altezze legali.

**42.14.** Il Comune può richiedere verifiche, sopralluoghi e adeguamenti.

**42.15.** Le difformità costituiscono violazioni edilizie ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

**42.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **43. definizione dei parametri edilizi ed urbanistici.**

**43.1.** Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PUC si applicano le definizioni di seguito richiamate. Per quanto non esplicitamente previsto si rimanda alle definizioni contenute nel D.A. n.2266/U del 1983 e ss.mm.ii. e nel quadro delle "definizioni uniformi" contenute nel vigente Regolamento Edilizio Tipo approvato:

**1 - Superficie territoriale – acronimo ST.** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**2 - Superficie fondiaria – acronimo SF.** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**3 - Indice di edificabilità territoriale – acronimo IT.** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

**4 - Indice di edificabilità fondiaria – acronimo IF.** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

**5 - Carico urbanistico – acronimo CU.** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**6 – Dotazioni Territoriali – acronimo DT.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**7 – Sedime.** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**8 - Superficie coperta – acronimo SC.** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

**9 - Superficie permeabile – acronimo SP.** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**10 - Indice di permeabilità – acronimo IPT/IPF.** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**11 - Indice di copertura – acronimo IC.** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**12 - Superficie totale – acronimo ST.** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**13 - Superficie lorda – acronimo SL.** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**14- Superficie utile – acronimo SU.** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**15 - Superficie accessoria – acronimo SA.** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**16- Superficie complessiva – acronimo SC.** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

**17- Superficie calpestabile.** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

**18 – Sagoma.** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

**19 - Volume totale o volumetria complessiva.** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

**20 - Piano fuori terra.** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**21 - Piano seminterrato.** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

**22 - Piano interrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**23 – Sottotetto.** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**24 – Soppalco.** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**25 - Numero dei piani.** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

**26 - Altezza lorda.** 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 l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

**27 - Altezza del fronte.** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**28- Altezza dell'edificio.** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**29 - Altezza utile.** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**30 – Distanze.** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

**31 - Volume tecnico.** Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

**32 – Edificio.** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**33 - Edificio Unifamiliare.** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**34 – Pertinenza.** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**35 – Balcone.** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**36 – Ballatoio.** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**37 - Loggia/Loggiato.** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**38 – Pensilina.** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**39 - Portico/Porticato.** Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**40 – Terrazza.** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**41 – Tettoia.** Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**42 – Veranda.** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**43.2.** Ai fini del calcolo dei volumi si assume:

\* per superficie, quella compresa nel profilo perimetrale esterno della costruzione;

\* per altezza, la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti deve essere aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

**43.3.** L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 m di lato. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

**43.4.** Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

**43.5.** Si applicano gli schemi di calcolo allegati alla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS n.2/A del 20.03.1978 e ss.mm.ii.

**43.6.** Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a 1.000 m dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrato per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiore a 2,40 m.

**43.7.** Sono esclusi dal calcolo dei volumi:

\* le parti aggettanti, senza soprastanti corpi chiusi, come: poggioli, tettoie, pergole, cannicciati, pensiline, scale esterne aperte su almeno due lati;

\* i portici assoggettati al pubblico transito; sono conteggiate nel volume le eccedenze di portico privato con qualunque tipo di copertura stabile, se in misura superiore al 50% della superficie coperta dell'unità edilizia annessa, se aperte su almeno due lati;

\* i Volumi tecnici.

**43.8.** Non partecipano altresì al computo dei volumi del fabbricato:

- le scale esterne ai fabbricati, i ballatoi di accesso esterni ai fabbricati e gli androni di ingresso esterni ai fabbricati;

- i vani ascensore, cavedi per impianti tecnici e chiostrine;

- i volumi tecnici ricavati nei piani intermedi mediante la realizzazione di un controsoffitto nella misura strettamente necessaria per il passaggio degli impianti;

- i porticati pubblici o di uso pubblico o comunque destinati a spazi comuni o posti auto;

- i piani pilotis purchè non ospitino volumi chiusi destinati a locali comuni, cantine, scale, androni di ingresso e simili;

- le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori;

- i locali strettamente necessari per impianti serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie.

**43.9.** Non partecipano al calcolo delle volumetrie tutte le porzioni di fabbricato poste al di sotto dell'estradosso del solaio del primo piano fuori terra, qualora tale sollevamento sia reso necessario dal rispetto della quota di sicurezza idraulica stabilita dai piani di settore o da specifica asseverazione idraulica.

Tale esclusione si applica all'intero volume compreso tra la quota del terreno naturale (ante operam) e il piano di calpestio del primo livello abitabile, a condizione che tale spazio non presenti alcuna destinazione d'uso di tipo residenziale, accessoria o di deposito, e sia finalizzato esclusivamente al libero deflusso delle acque o alla protezione dei manufatti.

**43.10.** Nelle aree cortilizie delle abitazioni è consentita, inoltre, l'installazione di armadi porta attrezzi, semplicemente appoggiati a terra, non stabilmente ancorati al suolo e non serviti da impianti, della dimensione massima di 3 mq e altezza non superiore a 220 cm. Tali elementi di arredo cortilizio non partecipano al computo dei volumi.

**43.11.** Non sono da considerare ai fini del computo delle distanze:

- aggetti ornamentali, tettoie, pensiline e simili se la loro sporgenza è contenuta in 1,5 metri. In caso di misura superiore verrà conteggiata l'eccedenza superiore 1,5 metri.

- pergolati da adibire a posto auto.

**43.12.** Sono da considerare ai fini del computo delle distanze:

- tutti i tipi di costruzione;

- balconi, scale aperte, terrazze, porticati, eccetera.

**43.13.** Ai fini del presente articolo corpi di fabbrica diversi si considerano come unico corpo di fabbrica se collegati con elementi fissi non amovibili.

**43.14.** È sempre fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

**43.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.44. saturazione degli indici.**

**44.1.** *La saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, di quello di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura relativi ad un'area determinata, esclude ogni successiva richiesta di PdC ad edificare su quell'area, indipendentemente da qualunque frazionamento di proprietà, salvo il caso di demolizione o ricostruzione.*

**44.2.** *In caso di frazionamento, successivo all'adozione di nuovi strumenti urbanistici generali, di un'area a destinazione funzionale omogenea in cui insistano fabbricati autorizzati o assentiti o ad ogni modo costruiti non abusivamente, il titolo abilitativo per l'edificazione in uno dei lotti dal frazionamento può essere rilasciato solo previa verifica dell'osservanza degli indici in riferimento a tutta la superficie frazionata, a cui possono essere aggiunte altre superfici libere contigue non risultanti dal frazionamento, appartenenti a chi richiede il PdC. Agli effetti della superficie coperta del fabbricato progettato vanno aggiunti la volumetria, la superficie utile e la superficie coperta dei fabbricati esistenti.*

**44.3.** *Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione di zona o di uso. Il trasferimento è invece ammesso – esclusivamente nelle zone omogenee B - tra aree vicine, e comunque entro la distanza massima di 200 m, aventi medesima destinazione di zona. Il volume massimo trasferibile non può superare il 50% del volume di proprietà presente sul lotto di destinazione.*

**44.4.** *In caso di trasferimento di volumetria, per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori, previsti da normative statali e regionali, ovvero da strumenti di pianificazione, dovranno essere registrati e trascritti con le stesse modalità del contratto di compravendita.*

**44.5.** *Nel caso di trasferimento di volumetria non è consentito usufruire della monetizzazione dei parcheggi di cui alle NTA.*

**44.6.** *Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.45. criteri di misurazione delle distanze.**

**45.1.** *Ai fini dell'applicazione della disciplina delle distanze, deve intendersi per costruzione qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso di un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente.*

*Qualora la costruzione sia dotata di sporti od aggetti, di pensiline, di balconi e di qualsiasi opera accessoria consistente in sporti od aggetti aperti che costituisca funzione complementare e /o decorativa e che sia di profondità non consistente, comunque non superiore a metri 1,50, non si tiene conto di tali elementi ai fini dell'accertamento del rispetto del regime delle distanze.*

**45.2. distanze tra pareti finestrate.** *In tutte le zone urbanistiche omogenee, fatte salve diverse prescrizioni previste nella strumentazione urbanistica attuativa, nei progetti di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione previa demolizione dell'esistente, di sopraelevazione ed ampliamento, le pareti finestrate degli edifici devono rispettare la distanza minima di 10 metri da qualsiasi corpo di fabbrica fuori terra costituente superficie coperta, ricadente in altro lotto confinante.*

*La misurazione della distanza intercorrente deve essere effettuata ortogonalmente rispetto alla bucatura della finestra, senza tener conto di balconi o sbalzi similari il cui aggetto non sia superiore a metri 1,50.*

*In caso di sporti e/o aggetti di profondità superiore, la parte eccedente deve essere presa in considerazione al fine del computo della distanza.*

*Nelle Zone "B", caratterizzate da tratti di strada con tessuto urbano già definito, è possibile conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle disposizioni del c.c. e inoltre, nel caso di edifici esistenti, al fine di migliorare le condizioni igienicosanitarie, è consentita l'apertura di finestre in vani sprovvisti di luci dirette a distanze inferiori a quelle prescritte, ma nel rispetto di quanto previsto dal c.c.*

**45.3.** *Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.46. distanze tra edifici confinanti.**

**46.1.** La distanza minima da rispettare nell'edificazione (compresi i casi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e ricostruzioni) tra edifici che si fronteggiano privi di finestre, ricadenti in lotti di diversa proprietà, non può essere inferiore ai limiti previsti dal presente RE e dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**46.2.** Per le distanze relative ai fossi, canali, pozzi, cisterne e simili, si rinvia alle prescrizioni contenute nel c.c., come anche per la materia relativa alle luci e alle vedute.

**46.3.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.47. distanze minime dai confini di proprietà.**

**47.1.** Nelle zone omogenee B, C, D, E, F, G e H la distanza minima da osservare nell'edificazione rispetto ai confini del lotto di proprietà, è fissata in metri 5, salvo diversa disciplina dettata dallo strumento urbanistico.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato esistente, secondo le disposizioni previste dal c.c., salvo diversa disciplina dettata dallo strumento urbanistico.

In dette zone è altresì ammessa, quando non espressamente vietata dalla strumentazione urbanistica generale o attuativa, la possibilità di edificare sul confine del lotto in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione), a condizione che nel lotto confinante non sia presente alcun fabbricato, ovvero sia presente un fabbricato collocato ad una distanza uguale o superiore a 10 metri dal confine.

Sul confine di proprietà non possono essere aperte vedute, né terrazzi, né balconi.

La misurazione della distanza deve essere effettuata escludendo:

- gli aggetti di gronda, pensiline, balconi e simili, aggettanti dal filo di facciata per non più di metri 1,50. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50, la distanza è computata sulla parte eccedente;
- gli elementi ornamentali.

**47.2.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.48. distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.**

**48.1.** La distanza minima dalle strade da osservare nell'edificazione è fissata dal Nuovo CdS e dallo strumento urbanistico.

La misurazione della distanza deve essere effettuata escludendo:

- gli aggetti di gronda, pensiline, balconi e simili, aggettanti dal filo di facciata per non più di metri 1,50. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50, la distanza è computata sulla parte eccedente;
- gli elementi ornamentali.

**48.2.** Le nuove costruzioni nella zona B e nelle zone servizi dovranno sorgere arretrate rispetto al filo strada di almeno 1,50 m. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

**48.3.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.49. deroga alla disciplina delle distanze.**

**49.1.** Nelle aree inedificate ricadenti in zone già classificate "B" dallo strumento urbanistico alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U/1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estenda sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, può essere consentita la riduzione delle distanze fino a non meno di metri sei.

**49.2.** La riduzione delle distanze è disposta con Deliberazione del Consiglio Comunale previa istruttoria dell'ufficio che verifichi le condizioni di cui al comma 1 e comunicazione di avvio del procedimento ai controinteressati confinanti.

**49.3.** La riduzione delle distanze tra pareti finestrate come sopra definita, comporta automaticamente il superamento delle altre eventuali disposizioni contenute nello strumento urbanistico relative a distanze tra fabbricati, dai confini, eccetera.

**49.4.** Nelle zone omogenee "B" la distanza tra pareti di cui almeno una finestrata può essere ridotta entro il limite inderogabile prescritto dal c.c., quando l'intervento ricade all'interno di un piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

**49.5.** La riduzione delle distanze può essere accordata con le medesime procedure e nei limiti indicati per le Zone "B", anche nel caso di Zone "C" già compromesse, ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze di 10 metri.

**49.6.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **Art.50. tipologia dei locali.**

**50.1.** Sono locali di abitazione e di lavoro quelli destinati alla permanenza o all'attività delle persone e si distinguono nelle seguenti categorie:

**A1** - soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, uffici, studi privati, gabinetti medici, locali da adibire ad attività formativa (corsi di formazione professionale e similari);

**A2** -

\* negozi di vendita, sale da esposizione, sale da riunione, sale da gioco, Uffici pubblici;

\* laboratori scientifici – tecnici;

\* officine meccaniche, laboratori industriali o di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

\* parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

\* magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico - scarico e pulizia.

**50.2.** Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata al tempo necessario per eseguire determinate operazioni:

**S1** - servizi igienici e bagni;

**S2** -

\* scale che collegano più di due piani;

\* magazzini, depositi e archivi, cantine di pertinenza di edifici residenziali;

\* autorimesse di solo posteggio;

\* salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

\* lavanderia e stenditoi; stalle, porcilaie, eccetera;

**S3** -

\* disimpegni o corridoi; ripostigli o magazzini;

\* vani scala colleganti solo due piani;

\* salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

**50.3.** I locali non espressamente indicati nell'elenco devono essere inclusi per analogia nelle classi di categoria S. Sono fatte salve le disposizioni di legge e regolamenti che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, palestre scolastiche, eccetera).

**50.4.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **Art.51. requisiti morfologici di abilità per gli edifici in genere.**

**51.1.** La superficie utile minima per unità residenziale deve essere maggiore di 38 mq nel monolocale, 45 mq nel bilocale e 55 mq nel caso di trilocali.

I monolocali sono tendenzialmente esclusi e possono essere realizzati solo ed esclusivamente in un complesso residenziale composto da più di nove unità abitative, i medesimi, comunque, non possono eccedere il 10% del totale delle unità abitative dello stesso complesso residenziale

**51.2.** L'altezza interna minima dei locali, anche ai fini della loro agibilità, è stabilita come segue:

- 2,70 m per le categorie A1;
- 2,40 m per la categoria S, con esclusione dei locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, per i quali è prevista un'altezza interna minima di 2,20 m;
- 3,00 m per la categoria A2 e per tutte le altre categorie diverse dalla A1;
- 2,00 m per i locali tecnici da utilizzare per l'alloggio di impianti e quadri elettrici, pompe di sollevamento, rastrelliere di irrigazione, filtri, caldaie e simili.

**51.3.** Nel caso di soffitti inclinati, si terrà conto solo della media delle altezze del locale; la minima di tali altezze interne non potrà peraltro essere inferiore a 1,90 m per i locali di categoria A.

**51.4.** I locali destinati a "camera da letto" devono avere una superficie minima di 9,00 mq ad eccezione della stanza di soggiorno e della stanza da letto per due persone che non possono essere inferiori a 14 mq. Nel caso delle cucine la misura minima è di 6,00 mq.

**51.5.** I soppalchi nei locali abitabili sono conteggiati nella superficie utile e sono ammessi quando:

- \* la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/2 della superficie del locale;
- \* l'altezza minima del locale inferiore ottenuto col soppalco, sia nelle unità abitative che commerciali, dovrà essere non inferiore a 2,40 m, mentre la parte superiore, nel caso di tetto inclinato, dovrà avere altezza minima di 1,90 m con altezza media sempre pari a metri 2,40 m;
- \* le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore sia munita di balaustra;
- \* il rapporto aeroilluminante del locale è calcolato sulla base delle superfici spettanti alla parte del locale libero e alle superfici superiori e inferiori al soppalco.

**51.6.** Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni ad esclusione degli uffici qualora siano dotati di idonei impianti di areazione. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e devono aprirsi agevolmente. La loro altezza deve permettere a una persona seduta di guardare fuori. Il rapporto tra la superficie delle finestre apribili e quella del pavimento non dovrà essere inferiore ad 1/8.

**51.7.** Tutti i locali di categoria A2 possono essere illuminati e aerati artificialmente. In questi locali è consentito un rapporto minimo tra superficie delle finestre e quella del pavimento di 1/10. Qualora il rapporto sia inferiore a 1/10, dovrà essere previsto idoneo impianto di ventilazione e illuminazione.

**51.8.** I locali di categoria S possono anche essere aerati (ad eccezione della centrale termica), da cavedi oppure con aspirazione forzata. In questi locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento non dovrà essere inferiore a 1/12.

**51.9.** I sottotetti non abitabili non possono avere finestre, abbaini o lucernari che superino in superficie 1/15 di quella del locale.

**51.10.** I locali di categoria S3 possono essere senza luce ed aria diretta.

**51.11.** La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale in edifici residenziali dovrà essere non inferiore a 0,80 m netti. Per le scale ad uso condominiale o al servizio di più unità abitative la larghezza minima è fissata in 1,20 m.

**51.12.** Ogni scala può servire una superficie massima di piano pari a:

- 350 mq per edifici di abitazione;
- 300 mq per edifici speciali (Uffici edifici commerciali, industriali, scuole, alberghi, collegi, eccetera).

**51.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**Art.52. caratteri distributivi e compositivi.**

*52.1. Ogni unità edilizia d'abitazione deve essere fornita di almeno un servizio igienico.*

*52.2. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A, con esclusione dei bagni secondari annessi alle camere da letto per i quali non è richiesta la realizzazione del disimpegno.*

*52.3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**Art.53. presenza di attrezzature e servizi.**

*53.1. Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:*

- Distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;*
- Raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami dei rifiuti solidi e liquidi;*
- Riscaldamento;*
- Trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio oltre il piano terreno. Il numero e le caratteristiche degli impianti dovranno essere proporzionati in base alle destinazioni dell'edificio, alle presenze, ai tempi di smaltimento e di attesa, al numero delle fermate;*
- Protezione dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;*
- Protezione dagli incendi ed espulsione dei gas combustibili ove previsto dalla normativa vigente.*

*53.2. Gli impianti ed il loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in luoghi appositi, opportunamente dimensionati, finiti, accessibili alle persone autorizzate.*

*53.3. Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione. I comandi e gli interruttori per la luce, per il riscaldamento, per l'allarme, il gas, i citofoni, eccetera, devono essere sistemati in luogo accessibile e protetto.*

*53.4. Gli edifici con impianto di riscaldamento centrale alimentato da oli combustibili dovranno essere dotati di canna fumaria innalzatesi oltre il tetto secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n.152/2006 e ss.mm.ii.*

*53.5. Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici produttivi, gli uffici o studi, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per la raccolta della corrispondenza.*

*53.6. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento e sistemazione delle aree pertinenziali, è obbligatorio prevedere nei relativi progetti, un'area di idonee dimensioni (locale deposito rifiuti) specificamente destinata alla collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.*

*53.7. In ogni condominio individuato secondo il vigente Regolamento Edilizio, ai fini della individuazione del soggetto responsabile dello stabile e alla sicurezza pubblica, deve essere apposto sul lato esterno fronte strada in prossimità della colonna citofonica, una targa identificativa del condominio riportante i seguenti dati:*

- Nome del Condominio (esempio "Condominio Ampurias", via Mare n.1");*
- Numero di Unità Immobiliari;*
- Recapiti dell'amministratore del condominio (Nome e Cognome e/o Ragione Sociale, sede, numero di telefono, email/pec).*

*53.8. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.*

**54. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.**

**54.1.** Il presente articolo disciplina i requisiti prestazionali minimi degli edifici, finalizzati a:

- contenimento consumi energetici e idrici;
- utilizzo fonti energetiche rinnovabili;
- riduzione rifiuti e impatti ambientali;
- miglioramento del comfort abitativo;
- impiego materiali ecocompatibili;
- riduzione emissioni inquinanti e clima-alteranti;
- contenimento consumo di suolo e rigenerazione urbana.

**54.2.** Gli edifici devono rispettare:

- a) requisiti minimi D.M. 26.06.2015 e D.Lgs. n.192/2005 e loro *ss.mm.ii.*;
- b) progettazione dell'involucro ad elevata prestazione: trasmittanze termiche  $\leq$  limiti vigenti;
- c) riduzione ponti termici secondo la normativa di riferimento;
- d) serramenti a bassa trasmittanza con vetrocamera basso emissiva;
- e) sistemi di schermatura solare e controllo irraggiamento;
- f) orientamento e distribuzione interna ottimizzati per guadagni passivi.

**54.3.** Il Comune può definire, tramite allegato energetico, valori più restrittivi per nuove costruzioni o rigenerazioni.

**54.4.** Gli edifici devono:

- integrare impianti fotovoltaici e/o solari termici nel rispetto del D.Lgs. n.28/2011 e *ss.mm.ii.*;
- favorire l'uso di pompe di calore ad alta efficienza;
- predisporre canalizzazioni per futuri impianti rinnovabili;
- integrare sistemi di microproduzione o accumulo ove tecnicamente possibile;
- posizionare gli impianti in modo compatibile con PPR e decoro urbano.

**54.5.** Gli edifici devono essere progettati con:

- a) sistemi di raccolta, filtrazione e riuso acque meteoriche per irrigazione e usi non potabili;
- b) dispositivi idrosanitari a portata ridotta (aeratori, cassette dual-flush);
- c) impianti di irrigazione intelligente con sensori;
- d) separazione reti acque bianche/meteoriche e nere;
- e) pavimentazioni esterne permeabili o semipermeabili per il drenaggio diffuso.

**54.6.** Gli edifici devono garantire:

- benessere termoigrometrico secondo la normativa di riferimento;
- isolamento acustico;
- illuminazione naturale adeguata (rapporto aeroilluminante  $\geq$  limiti di legge);
- ventilazione naturale e/o meccanica controllata con recupero di calore;
- qualità dell'aria indoor con materiali a basse emissioni VOC.

**54.7.** È privilegiato l'impiego di:

- materiali locali o a ciclo corto dell'economia isolana (pietra, legno, sughero);
- isolanti naturali (sughero, fibra vegetale, lana di pecora sarda);
- materiali certificati CAM o EPD;
- componenti riciclati o riciclabili;
- vernici a base acqua, finiture naturali, leganti ecocompatibili.

**54.8.** Sono da evitare: prodotti ad alte emissioni VOC, cementi non additivati sostenibili, materiali non tracciabili o di origine ignota.

**54.9.** Durante costruzione e gestione dell'edificio devono essere previsti:

- a) piani di gestione rifiuti da cantiere con raccolta e riciclo materiali;
- b) limitazione imballaggi e massimizzazione recupero;

- c) ottimizzazione dei trasporti e riduzione emissioni cantieristiche;
- d) predimensionamento accurato per limitare sfridi e demolizioni;
- e) scelta tecnologie durevoli con ridotta manutenzione.

**54.10.** Gli interventi devono perseguire:

- recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- limitazione nuove urbanizzazioni salvo comprovata necessità;
- incremento superfici permeabili e verde pertinenziale;
- densità edilizia equilibrata e sostenibile;
- mitigazione paesaggistica tramite alberature, schermature, pergolati.

**54.11.** Il Comune può subordinare nuovi ampliamenti o nuove edificazioni alla verifica di invarianza idraulica e bilancio ecologico del suolo.

**54.12.** Il Comune può verificare l'aderenza dei requisiti anche in fase di cantiere e agibilità.

**54.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **55.requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.**

**55.1.** Il presente articolo definisce i requisiti e i parametri prestazionali integrativi richiesti per gli edifici caratterizzati da flessibilità progettuale, intesa come capacità del manufatto di adattarsi nel tempo a differenti funzioni, configurazioni interne, tecnologie e condizioni di utilizzo, nel rispetto delle normative edilizie, energetiche, ambientali e paesaggistiche.

**55.2.** Finalità della norma è favorire:

- sostenibilità edilizia;
- riduzione del consumo di suolo;
- rigenerazione del patrimonio costruito;
- adattabilità a cicli di vita diversi dell'edificio;
- miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali.

**55.3.** È edificio soggetto a flessibilità progettuale quello predisposto per:

- a) variabilità della distribuzione interna senza alterazioni strutturali primarie;
- b) modularità degli spazi e reversibilità delle partizioni;
- c) integrazione e riconfigurazione degli impianti;
- d) possibile mutamento d'uso compatibile con il PUC;
- e) predisposizione a incrementi o riduzioni dei carichi d'uso;
- f) potenziale ampliamento in volumi tecnicamente compatibili;
- g) possibilità di adeguamento a standard energetici futuri.

**55.4.** Gli edifici flessibili devono garantire almeno i seguenti requisiti aggiuntivi:

- a) Struttura e involucro
  - maglia strutturale regolare, modulare, con luci adeguate alla riconfigurazione;
  - impiego di elementi strutturali che consentano modifiche interne senza interventi invasivi;
  - predisposizione impiantistica con cavedi, canalizzazioni e controsoffitti ispezionabili;
  - involucro altamente performante con riduzione ponte termici.
- b) Efficienza energetica potenziata
  - prestazioni superiori ai minimi di cui al D.M. 26.06.2015 e *ss.mm.ii.*;
  - predisposizione per impianti rinnovabili, accumulo elettrico e pompe di calore;
  - ventilazione meccanica controllata integrabile anche successivamente;
  - sistemi ombreggiamento regolabile e superfici captanti solari ottimizzate.
- c) Comfort e qualità interna
  - standard superiori per illuminazione naturale, acustica e benessere microclimatico;
  - possibilità di riconfigurare percorsi e spazi mantenendo sicurezza e accessibilità;
  - assenza di barriere architettoniche, anche nei possibili futuri cambi d'uso.
- d) Riduzione dei rifiuti e durabilità

- utilizzo materiali modulari, smontabili e riciclabili;
- riduzione del peso ambientale degli elementi non strutturali;
- scelta di materiali con certificazione EPD o CAM;
- tecniche costruttive reversibili.

**55.5.** Gli edifici devono essere progettati per consentire:

- a) trasformazione di singoli ambienti o intere unità immobiliari in funzioni non contrastanti con la destinazione urbanistica;
- b) possibilità di ampliamento interno tramite soppalchi, dove ammesso;
- c) riconversione di spazi accessori in spazi abitabili previa verifica RA/RI;
- d) riconfigurazione dei layout impiantistici;
- e) adeguamento ai futuri standard energetici ed impiantistici senza demolizioni rilevanti.

**55.6.** Per gli edifici in flessibilità progettuale devono essere garantiti:

- altezze interne che consentano futuri controsoffitti tecnici;
- distanze minime tra assi strutturali tali da permettere nuove suddivisioni;
- predisposizione scale e cavedi per eventuale integrazione impianti verticali;
- rapporti aeroilluminanti adeguati a diverse possibili configurazioni.

**55.7.** L'edificio deve assicurare:

- riduzione dei consumi idrici e riciclo acque meteoriche;
- superfici permeabili pertinenziali;
- materiali con basso impatto climatico;
- emissioni minime da impianti termici;
- integrazione armonica nel paesaggio e nelle cromie del PPR Sardegna.

**55.8.** Il Comune può:

- verificare in fase autorizzativa la sussistenza dei parametri;
- richiedere adeguamenti progettuali;
- effettuare verifiche in cantiere e in fase di agibilità;
- richiedere attestazioni del direttore lavori.

**55.9.** Il mancato rispetto degli obblighi costituisce difformità edilizia ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**55.10.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**56. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.**

**56.1.** Il presente articolo disciplina gli incentivi edilizi ed economici riconosciuti dal Comune per favorire la realizzazione di edifici ad alte prestazioni energetiche, ambientali e di sicurezza, superiori ai requisiti minimi di legge.

**56.2.** Gli incentivi sono finalizzati a:

- ridurre consumi energetici e idrici;
- migliorare la qualità edilizia e architettonica;
- incrementare sicurezza strutturale e antisismica;
- promuovere l'uso di materiali ecocompatibili;
- ridurre le emissioni inquinanti e clima-alteranti;
- favorire la rigenerazione urbana e il minor consumo di suolo.

**56.3.** Gli incentivi comunali possono consistere in:

- a) riduzione fino al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in caso di edifici che raggiungono elevati standard energetici e ambientali;
- b) premi di edificabilità entro i limiti consentiti dalla normativa statale e regionale;

c) deroghe ai parametri urbanistico-edilizi nei casi consentiti (altezze, distacchi, sagoma, superficie, eccetera):

- interventi di rigenerazione;
- eliminazione barriere architettoniche;
- adeguamento energetico e antisismico;

d) agevolazioni fiscali comunali (IMU, TARI, COSAP/Canone Unico, eccetera) nei limiti della legge;

e) incentivi specifici per l'autoconsumo fotovoltaico e comunità energetiche.

**56.4.** L'edificio deve garantire prestazioni superiori ai parametri cogenti della normativa vigente, in particolare:

a) Efficienza energetica avanzata

- Edificio in classe energetica A2, A3 o superiore;
- riduzione fabbisogno termico > 20% rispetto ai limiti del D.M. 26.06.2015 e *ss.mm.ii.*;
- installazione di sistemi passivi di regolazione termica (schermature, orientamento, tetti verdi).

b) Fonti rinnovabili

- impianti fotovoltaici  $\geq 1$  kWp ogni 30 mq di SUL o altri sistemi equivalenti;
- predisposizione accumulo;
- copertura fabbisogno ACS  $\geq 60\%$  con solare termico.

c) Sostenibilità ambientale e materiali

- uso materiali ecocompatibili con certificazione EPD/CAM;
- riduzione rifiuti da cantiere e utilizzo materiali riciclati;
- raccolta e riuso acque meteoriche;
- superfici permeabili  $\geq$  quota minima stabilita dal PUC.

d) Sicurezza e qualità edilizia

- adeguamento antisismico oltre requisiti minimi NTC;
- miglioramento sicurezza impianti;
- soluzioni per comfort acustico e qualità dell'aria indoor (VMC).

**56.5.** Il Comune può riconoscere, entro i limiti delle normative regionali e statali:

- incremento fino al 10% della SUL o volumetria come "premio ambientale";
- incremento fino al 15% in caso di interventi di rigenerazione urbana con certificazione energetica e ambientale di livello avanzato;
- premialità aggiuntive per edifici pubblici o ERP con elevata sostenibilità.

**56.6.** I premi non possono derogare ai vincoli paesaggistici, archeologici e idrogeologici, né alle normative inderogabili del D.A. 2266/U/1983 e *ss.mm.ii.*

**56.7.** La riduzione degli oneri può essere concessa:

- fino al 10% per edifici in classe A2;
- fino al 20% per edifici in classe A3 e A4;
- fino al 30% per edifici "Nearly Zero Energy Building – NZEB" o con certificazione GBC, LEED o CasaClima o superiori.

**56.8.** La riduzione è applicabile sia al contributo di costruzione sia agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto di quanto previsto dalla inderogabile normativa nazionale e regionale.

**56.9.** Nei limiti della normativa sovraordinata, sono consentite deroghe:

- a) alle altezze per installazione impianti energetici;
- b) ai distacchi per cappotti termici, facciate ventilate e coibentazioni;
- c) alle superfici minime di parcheggio per interventi di rigenerazione urbana;
- d) alle sagome interne per inserimento cavedi o impianti tecnologici.

**56.10.** Le deroghe non possono compromettere sicurezza strutturale, accessibilità né vincoli paesaggistici.

**56.11.** Il Comune può adottare, tramite deliberazione, agevolazioni quali:

- riduzione IMU per immobili NZEB o A4 o superiori;
- riduzione TARI per edifici con sistemi di recupero e riciclo rifiuti;

- esenzione o riduzione Canone Unico per cantieri di riqualificazione energetica;
- riduzione imposta di pubblicità per impianti informativi energetici.

**56.12.** Il richiedente deve presentare:

- relazione tecnica asseverata con indicatori prestazionali;
- APE di progetto e calcoli energetici;
- scheda materiali ecocompatibili;
- diagramma impianti rinnovabili;
- eventuale certificazione ambientale (LEED, GBC, Itaca, CasaClima, eccetera).

**56.13.** Il settore competente verifica la completezza e dispone l'ammissione agli incentivi.

**56.14.** Il Comune può effettuare:

- sopralluoghi e controlli in cantiere;
- verifiche documentali;
- richiesta di adeguamento entro termini.

**56.15.** Gli incentivi sono revocati se:

- l'edificio non rispetta i parametri dichiarati;
- vengono modificate le prestazioni senza comunicazione;
- sono state fornite dichiarazioni non veritiere.

**56.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **57. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.**

**57.1.** Il presente articolo disciplina le misure costruttive e impiantistiche obbligatorie e facoltative da adottare nella progettazione e realizzazione degli edifici, al fine di prevenire l'accumulo di gas radon negli ambienti indoor, in conformità al D.Lgs. n.101/2020 e *ss.mm.ii.* e alla normativa regionale.

**57.2.** Finalità della norma è tutelare la salute pubblica, garantire la qualità dell'aria interna e assicurare la conformità agli standard comunitari di radioprotezione.

**57.3.** Le prescrizioni si applicano a:

- nuove costruzioni;
- ristrutturazioni rilevanti che interessino solai controterra, fondazioni o locali interrati;
- cambi d'uso che comportino creazione di ambienti abitabili o permanenza di persone;
- edifici pubblici e aperti al pubblico;
- edifici ricadenti in zone radon-prone individuate da ARPAS o dal Comune.

**57.4.** Per le opere di cui al punto precedente devono essere adottate le seguenti misure:

- Tenuta all'aria del solaio controterra
  - utilizzo membrane anti-radon certificate;
  - sigillatura di fessure, passaggi impiantistici e giunti strutturali;
  - continuità delle barriere tra solaio e pareti perimetrali.
- Sistemi di ventilazione del vespaio o dello strato di fondazione
  - vespai aerati naturali o ventilati meccanicamente;
  - canne di esalazione verticali  $\geq \varnothing 120$  mm;
  - predisposizione per eventuali ventole di estrazione radon in depressione.
- Predisposizione per sistemi di depressurizzazione attiva (radon sump):
  - pozzetto di raccolta gas nel sottofondo;
  - condotto verticale per aspirazione;
  - possibilità di alloggiamento di ventilatore elettrico.
- Ventilazione degli ambienti interni
  - ventilazione naturale facilitata;
  - eventuale VMC (ventilazione meccanica controllata) per locali seminterrati o interrati;
  - portate minime conformi.

**57.5.** Sono fortemente raccomandati:

- intercapedini ventilate lungo il perimetro;
- nastri impermeabili per giunti parete-fondazione;
- utilizzo di calcestruzzi a bassa permeabilità;
- posizionamento vani tecnici e locali di servizio nei piani bassi;
- aumentata permeabilità al flusso d'aria nei piani interrati per favorire dispersione.

**57.6.** Durante i lavori devono essere garantiti:

- a) corretta posa delle membrane anti-radon senza lacerazioni;
- b) sigillatura raccordi impianti - fondazione;
- c) verifica puntuale dei canali di ventilazione e dei vespai;
- d) prove di tenuta ove richieste.

**57.7.** Prima della richiesta di agibilità, per gli edifici ricadenti in aree classificate ad alto potenziale radon, devono essere presentati:

- dichiarazione del direttore lavori sulla corretta esecuzione delle misure anti-radon;
- eventuale misurazione radon indoor a basso tempo di integrazione ove prescritta dal Comune;
- planimetrie e sezioni della protezione radon eseguita;
- documentazione tecnica dei materiali certificati impiegati.

**57.8.** Il Comune può richiedere indagini aggiuntive tramite ARPAS o tecnici qualificati.

**57.9.** Il mancato rispetto costituisce violazione edilizia ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**57.10.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**58. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.**

**58.1.** Il presente articolo disciplina le dotazioni, le caratteristiche igienico-sanitarie e i requisiti funzionali dei servizi igienici e dei locali destinati ad uso abitativo, commerciale, artigianale o direzionale, al fine di garantire condizioni di salubrità, sicurezza, comfort e rispetto della normativa sanitaria e urbanistico-edilizia.

**58.2.** Ogni unità immobiliare ad uso abitativo deve disporre, almeno:

- a) di un servizio igienico completo, composto da:
  - vaso WC dotato di sifone,
  - lavabo,
  - doccia o vasca,
  - bidet (ove non diversamente previsto dalla normativa regionale o comunale);
- b) di impianto idrico con acqua potabile conforme D.Lgs. n.31/2001 e *ss.mm.ii.*;
- c) di ventilazione naturale diretta o forzata secondo normativa di riferimento;
- d) di rivestimenti impermeabili in corrispondenza delle superfici a contatto con acqua;
- e) di aree minime conformi al D.M. 05.07.1975 e *ss.mm.ii.* e ai regolamenti sanitari locali.

**58.3.** Per abitazioni con più di due camere da letto è consigliata la presenza di un secondo servizio igienico.

**58.4.** Tutti i servizi igienici, abitativi o commerciali, devono garantire:

- pavimenti antiscivolo e lavabili;
- superfici impermeabili fino a  $h \geq 2,00$  m;
- areazione naturale o VMC;
- illuminazione adeguata e grado di protezione IP degli apparecchi elettrici;
- dotazione di sifoni e idonei sistemi di smaltimento acque nere e grigie;
- scarichi rumorosità ridotta secondo D.P.C.M. 05.12.1997 e *ss.mm.ii.*;
- accessibilità ai sensi del D.M. n.236/1989 e *ss.mm.ii.* per locali e servizi destinati al pubblico.

**58.5.** Per locali destinati ad attività lavorativa, commerciale, artigianale o direzionale devono essere garantiti:

- a) almeno un servizio igienico per il personale, separato da quello destinato al pubblico;

- b) servizi igienici accessibili ai sensi del D.M. n.236/1989 e *ss.mm.ii.* per esercizi aperti al pubblico;
- c) aerazione naturale diretta oppure meccanica con ricambi conformi al D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.*;
- d) locale spogliatoio ove richiesto dall'attività;
- e) materiale di rivestimento lavabile e resistente ai detergenti;
- f) servizi igienici distinti per genere solo quando previsti da specifiche norme settoriali (esempio ristorazione, scuole, palestre, cinema, eccetera).

**58.6.** Per esercizi di somministrazione alimenti e bevande valgono inoltre le disposizioni ASL/ATS e HACCP.

**58.7.** I locali destinati ad uso abitativo devono rispettare:

- altezza minima interna come da D.M. 05.07.1975 e *ss.mm.ii.*;
- rapporto aeroilluminante minimo 1/8;
- presenza di almeno un locale di soggiorno;
- camere da letto con superfici minime;
- conformità acustica secondo D.P.C.M. 05.12.1997 e *ss.mm.ii.*;
- dotazione impianti secondo D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*

**58.8.** Devono essere garantiti:

- altezza interna minima salvo deroghe funzionali consentite;
- idonei impianti di climatizzazione e ventilazione;
- illuminazione naturale o artificiale adeguata alle attività svolte;
- percorsi e accessi privi di barriere;
- sistemi di evacuazione d'emergenza conformi alle norme antincendio;
- spazi per deposito rifiuti differenziati rispetto alle aree di lavoro.

**58.9.** Gli impianti devono rispettare:

- normativa per impianti acqua potabile;
- D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.* per progettazione e installazione;
- normativa per prevenzione legionella e qualità acque calde;
- separazione acque nere, grigie e bianche;
- pendenze e diametri conformi alle norme tecniche.

**58.10.** Per edifici con più di 3 piani è consigliata colonna di ventilazione secondaria per migliorare lo scarico.

**58.11.** E' consigliata la previsione di:

- locali tecnici per caldaie, pompe di calore, autoclavi;
- spazi per raccolta differenziata, idonei e ventilati;
- depositi e magazzini conformi alle norme di sicurezza;
- adeguate superfici di servizio non abitabili a supporto dell'attività.

**58.12.** Il Comune può richiedere verifiche, certificazioni e adeguamenti prima di agibilità o SCIA commerciale.

**58.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**59. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").**

**59.1.** Il presente articolo disciplina l'installazione, la manutenzione, la certificazione e l'obbligo dei dispositivi di aggancio orizzontali flessibili permanenti in copertura, comunemente detti "linee vita", finalizzati alla prevenzione del rischio di caduta dall'alto durante i lavori di manutenzione, installazione o ispezione di impianti posti in quota.

**59.2.** La norma tutela lavoratori, tecnici e operatori, in attuazione del D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.* e della normativa vigente.

**59.3.** L'installazione dei dispositivi permanenti di accesso e sicurezza in copertura è raccomandata per:

- a) nuove costruzioni;

- b) ampliamenti in sopraelevazione;
- c) rifacimento integrale della copertura;
- d) installazione di impianti tecnologici in copertura (fotovoltaico, solare, antenne, condizionamento, eccetera);
- e) edifici a destinazione pubblica o aperti al pubblico;
- f) manutenzioni straordinarie che interessino più del 25% della copertura.

**59.4.** È raccomandata per manutenzioni ordinarie in edifici con pendenza o altezza critica.

**59.5.** I dispositivi di ancoraggio devono:

- essere conformi alle normative di riferimento;
- essere idonei al numero degli operatori previsti;
- essere realizzati in materiali resistenti alla corrosione;
- prevedere sistemi anti-estrazione e dissipazione energia;
- garantire almeno un punto di ancoraggio ogni tratto critico della copertura;
- essere integrati nella struttura senza compromettere impermeabilizzazione e isolamento.

**59.6.** Le linee vita devono essere visibili su elaborati grafici e ben individuabili in cantiere.

**59.7.** La realizzazione delle linee vita richiede:

- a) progetto tecnico redatto da professionista abilitato;
- b) relazioni di calcolo e schemi di ancoraggio;
- c) verifica della capacità portante della struttura;
- d) planimetria copertura con percorsi sicuri e punti di ancoraggio;
- e) manuali d'uso e manutenzione;
- f) dichiarazione di conformità del produttore e dell'installatore.

**59.8.** Gli elaborati devono essere allegati alla SCIA, al PdC o alla comunicazione fine lavori, secondo il caso.

**59.9.** L'installazione:

- deve essere effettuata da imprese qualificate;
- deve rispettare gli elaborati progettuali approvati;
- richiede collaudo funzionale del tecnico abilitato;
- deve essere certificata mediante dichiarazione CE del sistema.

**59.10.** Il proprietario o amministratore è responsabile di:

- eseguire controlli periodici secondo istruzioni del manuale;
- registrare verifiche e manutenzioni su libretto d'uso del sistema;
- comunicare modifiche della copertura ai tecnici installatori;
- mantenere accesso sicuro alle linee vita.

**59.11.** I dispositivi devono essere:

- identificati tramite targhetta indelebile;
- accompagnati da segnaletica permanente e istruzioni operative;
- accessibili agli operatori solo con DPI adeguati.

**59.12.** Sono responsabili:

- progettista (adeguatezza tecnica),
- direttore lavori (corretta posa),
- impresa installatrice (conformità esecuzione),
- proprietario/amministratore (manutenzione e accessibilità).

**59.13.** Il Comune può effettuare verifiche in fase autorizzativa ed in cantiere.

**59.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**60. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.**

**60.1.** Il presente articolo disciplina i requisiti localizzativi, edilizi, funzionali e gestionali relativi all'apertura, alla trasformazione, alla gestione delle sale da gioco e dei locali destinati all'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito e alle attività di raccolta della scommessa, al fine di:

- tutelare la salute pubblica e prevenire la dipendenza da gioco d'azzardo;
- proteggere i minori e le categorie vulnerabili;
- garantire sicurezza, decoro e vivibilità urbana;
- assicurare conformità alle normative ADM e di pubblica sicurezza.

**60.2.** La presente norma si applica a:

- a) sale da gioco dedicate;
- b) agenzie e corner scommesse;
- c) locali pubblici e circoli in cui siano installati apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro;
- d) esercizi commerciali che ospitano apparecchi di cui all'art.110 TULPS e *ss.mm.ii.*

**60.3.** L'installazione è consentita nel rispetto del divieto di nuova apertura entro distanza non inferiore a 500 m (o diversa distanza stabilita dalla Regione o dal Comune e salva autorizzazione rilasciata dalla Questura e/o ADM e/o da altri Enti preposti e sovraordinati) da luoghi sensibili quali:

- scuole,
- strutture sanitarie e socioassistenziali,
- luoghi di culto,
- impianti sportivi,
- centri giovanili,
- parchi e piazze attrezzate.

**60.4.** La distanza è calcolata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

**60.5.** Il Comune può stabilire ulteriori restrizioni per centri storici, aree residenziali o turistiche.

**60.6.** I locali devono garantire:

- a) altezza interna e superficie conforme a normativa igienico-sanitaria;
- b) accessi controllabili e visibili dalla pubblica via;
- c) videosorveglianza interna ed esterna;
- d) ventilazione e climatizzazione adeguata;
- e) servizi igienici distinti;
- f) insonorizzazione minima ai sensi D.P.C.M. 05.12.1997 e *ss.mm.ii.*;
- g) aree fumo separate ove previste;
- h) percorsi privi di barriere architettoniche.

**60.7.** È obbligatoria l'affissione di avvisi sul gioco responsabile e divieto ai minori.

**60.8.** L'installazione è subordinata a:

- Nulla osta del PdC rilasciato da ADM;
- collegamento obbligatorio alla rete telematica dello Stato;
- divieto apparecchi non conformi a art.110 TULPS e *ss.mm.ii.*;
- separazione degli apparecchi con vincita da aree ristoro o servizi;
- divieto di pubblicità, bonus o promozioni, secondo D.L. n.87/2018 e *ss.mm.ii.*;
- *ogni altra prescritta previsione di legge in materia.*

**60.9.** I corner scommesse devono essere delimitati e controllati visibilmente dal personale.

**60.10.** Il Comune può stabilire:

- limitazioni di orario per tutela salute e quiete pubblica;
- fasce orarie di sospensione per prevenzione dipendenza da gioco;
- obbligo di spegnimento apparecchi fuori orario autorizzato.

**60.11.** Il gestore:

- garantisce formazione del personale su prevenzione ludopatia;
- espone materiale informativo regionale e nazionale;
- collabora con servizi sanitari e sociali per prevenzione;
- attua misure per impedire accesso ai minori;

- mantiene registro manutenzione e conformità apparecchi.

**60.12.** La gestione in difformità costituisce violazione amministrativa e, nei casi previsti, penale.

**60.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

### **61. strade.**

**61.1.** La presente norma disciplina la progettazione, la realizzazione, l'adeguamento e la manutenzione delle strade, della viabilità e delle relative pertinenze pubbliche e private, al fine di garantire:

- sicurezza della circolazione pedonale e veicolare;
- funzionalità dei collegamenti urbani e rurali;
- corretta dotazione di servizi e sottoservizi;
- tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- fruibilità per persone con ridotta mobilità;
- riduzione dell'impatto visivo nei contesti paesaggistici della Sardegna.

**61.2.** Le strade nel territorio comunale si suddividono come da CdS.

**61.3.** Per ciascuna categoria si applicano larghezze, standard minimi, carreggiate, marciapiedi e fasce di rispetto stabilite dalle normative vigenti.

**61.4.** La progettazione delle strade deve rispettare:

- norme geometriche e coefficienti di sicurezza del CdS;
- pendenze adeguate per accessibilità e deflusso acque;
- prevedere marciapiedi e percorsi pedonali ove vi sia potenzialità d'uso;
- prevedere percorsi ciclabili nei piani di mobilità o lungo direttrici principali;
- salvaguardia alberature esistenti o compensazioni;
- uso materiali idonei al contesto climatico e paesaggistico sardo.

**61.5.** Particolare attenzione nella progettazione delle strade rurali deve essere posta alla compatibilità paesaggistica e alla gestione idraulica diffusa.

**61.6.** Le nuove strade devono prevedere, ove tecnicamente possibile:

- canalizzazioni interrato per illuminazione;
- reti idriche, fognarie e pluviali;
- canalizzazioni multiservizi per fibra e telecomunicazioni;
- pozzetti ispezione e scarichi;
- cunette o cordoli per deflusso acque.

**61.7.** L'apertura sede stradale per successiva posa di impianti deve essere limitata attraverso predisposizioni preventivamente coordinate.

**61.8.** Gli accessi carrai e pedonali alle proprietà private:

- devono rispettare le distanze dalla viabilità e la visibilità minima;
- devono essere autorizzati dal Comune;
- non possono compromettere scolo acque o sicurezza;
- sono soggetti a ripristino del manto stradale post-intervento.

**61.8.** La modifica di quote di accesso deve tenere conto di barriere architettoniche e rischio ruscellamento.

**61.9.** Nelle aree soggette a tutela (PPR, SIC, zone costiere, archeologiche):

- materiali, parapetti, pietre e ringhiere devono essere compatibili con tradizione costruttiva locale;
- sono favoriti sistemi a verde, pavimentazioni drenanti, mitigazioni vegetali;
- è vietata la realizzazione di muri di contenimento in calcestruzzo a vista senza rivestimento o mitigazione;
- i tracciati devono seguire la morfologia naturale evitando sbancamenti invasivi.

**61.10.** Le strade devono essere dotate di:

- segnaletica verticale e orizzontale conforme;
- illuminazione nei tratti urbani e semaforizzazione ove necessario;

- attraversamenti pedonali rialzati o protetti in prossimità luoghi sensibili;
- barriere di protezione in presenza di dislivelli;
- limiti velocità coerenti con contesto urbano o rurale.

**61.11.** Nelle nuove urbanizzazioni è obbligatoria la previsione di parcheggi in misura non inferiore ai limiti del D.A. 2266/U/1983 e ss.mm.ii.

**61.12.** I soggetti che eseguono lavori su strade pubbliche:

- devono presentare piano ripristino;
- devono ripristinare manto e sottostruttura;
- rispondono dei cedimenti entro periodo di garanzia definito;
- sono soggetti a verifica del Comune.

**61.13.** Le strade private destinate all'uso pubblico:

- devono garantire sicurezza, decoro e sgombero da ostacoli;
- sono soggette a prescrizioni di manutenzione a carico dei privati;
- non possono essere alterate senza autorizzazione comunale.

**61.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **62. portici.**

**62.1.** Il presente articolo disciplina la realizzazione, la trasformazione, l'uso e la manutenzione dei portici pubblici e privati, in quanto elementi architettonici e urbanistici aventi rilevanza per:

- continuità dei percorsi pedonali;
- qualità dello spazio urbano;
- protezione dagli agenti atmosferici;
- caratterizzazione storica e paesaggistica;
- vivibilità e sicurezza dei centri abitati.

**62.2.** Ai fini del presente articolo si definisce "portico" lo spazio coperto e aperto lateralmente su almeno un lato, destinato al transito pedonale pubblico o privato, ricavato all'interno dell'edificio o come sua pertinenza.

**62.3.** Sono ricompresi:

- a) portici pubblici gravati da uso pubblico;
- b) portici privati aperti alla pubblica fruizione;
- c) logge pedonali;
- d) arcate di attraversamento;
- e) porticati commerciali integrati in fabbricati.

**62.4.** Le presenti norme si applicano:

- ai nuovi edifici che prevedono portici;
- agli interventi sugli edifici esistenti che modificano portici o logge;
- agli interventi di manutenzione straordinaria o restauro nei centri storici;
- agli interventi in aree sottoposte a tutela paesaggistica o storico-architettonica.

**62.5.** I portici devono rispettare i seguenti parametri minimi:

- a) altezza libera: non inferiore a 2,60 m (3,00 m nei centri pubblici o commerciali);
- b) larghezza minima utile per il transito pedonale: 2,00 m;
- c) profondità coerente con l'assetto urbanistico e la morfologia dell'isolato;
- d) continuità dei percorsi senza interruzioni, scalini o ostacoli;
- e) rispetto delle pendenze e delle superfici antiscivolo.

**62.6.** Nei centri storici si applicano anche le prescrizioni di tutela architettonica e le altezze preesistenti.

**62.7.** I portici devono garantire:

- strutture portanti conformi alla normativa vigente;
- pavimentazioni antiscivolo e resistenti agli agenti atmosferici;

- sistemi di raccolta e smaltimento acque meteoriche non invasivi;
- illuminazione pubblica adeguata, integrata nel disegno architettonico;
- quota pavimentale continua con il marciapiede circostante.

**62.8.** Sono vietate chiusure permanenti che compromettano la funzione di passaggio.

**62.9.** Il progetto del portico deve rispettare:

- a) coerenza stilistica con facciate, cornici e materiali dell'edificio;
- b) uso materiali tradizionali o compatibili con la tradizione costruttiva sarda (pietra locale, intonaci, laterizi, legno trattato);
- c) prescrizioni del PPR, vincoli paesaggistici e centro-storici;
- d) mantenimento degli elementi architettonici originari (arcate, colonne, capitelli) ove presenti.

**62.10.** Il portico può essere destinato a:

- transito e riparo dei pedoni;
- eventuale collocazione di arredo urbano leggero autorizzato;
- accessi ad esercizi commerciali.

**62.11.** È vietato:

- occupare stabilmente il portico con strutture fisse non autorizzate;
- trasformarlo in superficie commerciale chiusa o ampliamento dell'esercizio senza titolo;
- depositare materiali o ostacolare il transito.

**62.12.** L'uso commerciale temporaneo (tavolini, espositori, dehors, eccetera) richiede autorizzazione COSAP/Canone Unico.

**62.13.** Quando un portico privato è gravato da uso pubblico:

- resta soggetto alla manutenzione del proprietario, salvo diversa convenzione;
- deve essere mantenuto libero al transito;
- non può essere chiuso o alterato senza specifico titolo;
- deve rispettare orari di fruizione stabiliti dal Comune (se previsti).

**62.14.** Il proprietario o condominio è tenuto a:

- mantenere in buono stato pavimentazione, illuminazione e coperture;
- garantire sicurezza antisdrucchiolo e rimozione ostacoli;
- assicurare la pulizia e l'efficienza dei sistemi di smaltimento acque;
- conservare il decoro del portico.

**62.15.** Il Comune può ordinare lavori di manutenzione in caso di pericolo o degrado.

**62.16.** La chiusura, totale o parziale, è consentita solo:

- per portici non gravati da uso pubblico;
- solo previa autorizzazione edilizia e, se necessario, paesaggistica;
- con materiali trasparenti e reversibili;
- senza alterare sagoma, prospetto e continuità pedonale.

**62.17.** È vietata la chiusura su portici pubblici o d'uso pubblico.

**62.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **63. piste ciclabili.**

**63.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, realizzazione, adeguamento e gestione delle piste ciclabili e delle infrastrutture complementari per la mobilità ciclistica, al fine di:

- promuovere mobilità sostenibile e riduzione emissioni;
- aumentare sicurezza ciclisti;
- migliorare la continuità dei percorsi urbani e turistici;
- favorire l'intermodalità con Trasporto Pubblico Locale (TPL) e parcheggi;
- ridurre congestione e incidentalità.

**63.2.** Ai fini del presente articolo si distinguono:

- a) pista ciclabile in sede propria: tracciato esclusivo, fisicamente separato dalla carreggiata;

- b) percorso ciclopedonale: spazio condiviso tra pedoni e ciclisti;
- c) corsia ciclabile: parte della carreggiata riservata ai ciclisti mediante segnaletica orizzontale;
- d) corsia ciclabile “in quota”: sul marciapiede, fisicamente distinta dal percorso pedonale;
- e) zona 30 / ciclabilità diffusa: rete di strade a basso traffico adatte alla circolazione ciclistica.

**63.3.** Devono garantire sicurezza anche a velocità ridotte (10–20 km/h), con visibilità frontalmente libera da ostacoli.

**63.4.** Le piste ciclabili devono essere realizzate con:

- pavimentazioni drenanti o semipermeabili ove possibile;
- materiali antisdrucchiolevoli;
- sistemazione idraulica idonea (caditoie, canalette);
- idonee barriere solo se necessarie (senza ostacolo alla visibilità);
- transizioni sicure nelle intersezioni;
- raccordi con marciapiedi, rotonde e attraversamenti.

**63.5.** Nelle aree costiere o soggette a vincolo PPR, materiali e colori devono integrarsi nel paesaggio.

**63.6.** Le piste devono essere dotate di:

- segnaletica verticale e orizzontale conforme al CdS;
- illuminazione nelle aree urbane;
- attraversamenti ciclopedonali segnalati;
- elementi rifrangenti e catarifrangenti;
- eventuali delimitatori discreti (cordoli, verde, arredo urbano, eccetera).

**63.7.** La segnaletica deve essere mantenuta visibile e pulita.

**63.8.** La realizzazione delle piste deve assicurare:

- continuità degli itinerari senza interruzioni;
- collegamento con scuole, impianti sportivi, parchi, servizi pubblici;
- raccordo con stazioni bus extraurbani e aree parcheggio;
- accessi protetti nei centri urbani ad alta densità.

**63.9.** Particolare attenzione è richiesta per:

- incroci,
- rotatorie,
- attraversamenti su strade provinciali,
- raccordi con piste extraurbane e turistiche.

**63.10.** In aree tutelate o di pregio:

- sono preferiti materiali locali e colori naturali;
- devono essere preservati i muretti a secco e le alberature;
- la pista deve seguire la morfologia naturale del terreno;
- devono essere evitati sbancamenti e impermeabilizzazioni eccessive.

**63.11.** Nelle zone costiere di particolare valore scenico valgono le prescrizioni del PPR.

**63.12.** Gli attraversamenti ciclabili devono essere:

- evidenziati da segnaletica orizzontale ad alta visibilità;
- protetti con isole salvaciclisti ove necessario;
- dotati di illuminazione;
- preferibilmente rialzati nei centri urbani;
- dotati di semaforizzazione nelle strade ad alta percorrenza.

**63.13.** Devono essere previsti:

- stalli per biciclette (rastrelliere o sistemi di sicurezza, eccetera) nelle principali polarità urbane;
- punti di sosta ombreggiati lungo percorsi extraurbani;
- accessi a fontanelle, punti acqua e servizi nelle lunghe percorrenze;
- eventuali stazioni di ricarica per e-bike.

**63.14.** Il Comune promuove:

- manutenzione pavimentazione e segnaletica;

- sfalcio vegetazione e pulizia;
- eliminazione ostacoli e insidie;
- controllo sicurezza incroci;
- integrazione dei tratti mancanti nel Piano Comunale della Mobilità (PCMOB) ove previsto.

**63.15.** Per piste private ad uso pubblico, la manutenzione rimane a carico dei proprietari salvo convenzioni.

**63.16.** Gli interventi edilizi prospicienti le piste ciclabili devono:

- mantenere libera la sezione della pista;
- non introdurre ostacoli o restringimenti;
- prevedere accessi sicuri;
- garantire smaltimento acque senza invadere la pista.

**63.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

#### **64. aree per parcheggio.**

**64.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la dotazione, la localizzazione, la realizzazione e la gestione delle aree per parcheggio, pubbliche e private, pertinenziali o di uso pubblico, al fine di garantire:

- corretta dotazione urbanistica,
- sicurezza della circolazione,
- qualità degli spazi pubblici,
- riduzione occupazione del suolo,
- tutela paesaggistica e ambientale.

**64.1.** Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e del CdS si distinguono:

- a) parcheggi pubblici su aree di proprietà comunale;
- b) parcheggi privati ad uso pubblico (convenzionati o gravati da uso pubblico);
- c) parcheggi privati pertinenziali (a servizio degli edifici);
- d) parcheggi pertinenziali interrati;
- e) parcheggi di interscambio a servizio del TPL;
- f) parcheggi per biciclette e micro-mobilità;
- g) parcheggi per persone con disabilità.

**64.2.** In attuazione delle vigenti disposizioni di legge, per ogni intervento edilizio residenziale deve essere garantita la realizzazione di almeno 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato, salvo standard più elevati previsti dal PUC.

**64.3.** Per destinazioni d'uso diverse dal residenziale, il PUC definisce i rapporti specifici richiamando le vigenti disposizioni di legge in materia.

**64.4.** Gli stalli devono rispettare:

- larghezza minima 2,50 m;
- lunghezza minima 5,00 m;
- corsie di manovra  $\geq$  5,00–6,00 m;
- stalli per persone con disabilità: 3,20 m min. (D.M. n.236/1989 e ss.mm.ii.).

**64.5.** Per parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere adottate sagome differenti secondo norme tecniche di progettazione.

**64.6.** Le aree di parcheggio devono garantire:

- pavimentazioni resistenti ai carichi e antisdrucchiolo;
- sistemi di drenaggio per evitare ristagni;
- eventuali pavimentazioni permeabili o drenanti ove possibile;
- illuminazione conforme alle norme sulla sicurezza;
- alberature e zone d'ombra per parcheggi esterni;
- delimitazioni con cordoli, aiuole, siepi o dissuasori.

**64.7.** In aree sottoposte a PPR devono essere utilizzati materiali compatibili col contesto.

**64.8.** Per i parcheggi in aree sensibili o rurali:

- è obbligatoria mitigazione vegetale;
- sono vietati volumi fuori terra impropri (cabine, box, eccetera);
- gli impianti devono armonizzarsi con il paesaggio;
- prevalgono soluzioni permeabili e pavimentazioni naturali.

**64.9.** Nel territorio costiero valgono le prescrizioni del PPR e del vincolo paesaggistico.

**64.10.** I parcheggi interrati:

- possono essere realizzati anche in deroga agli indici edilizi (ai sensi del TUE);
- devono rispettare distacchi e sicurezza antincendio;
- devono garantire aerazione e sistemi antiradon ove necessario;
- devono prevedere rampe con pendenza  $\leq 20\%$  e pianerottoli di invito.

**64.11.** Nei centri storici sono ammessi solo se compatibili con il contesto archeologico e paesaggistico.

**64.12.** I parcheggi pubblici:

- devono rispettare gli standard minimi del D.A. 2266/U/1983 e ss.mm.ii. nell'ambito dei piani attuativi;
- sono dotati di marciapiedi di ampliamento e percorsi pedonali;
- prevedono stalli per bici e micro-mobilità;
- includono almeno il 5% di stalli per persone con disabilità.

**64.13.** Per i parcheggi privati gravati da uso pubblico valgono gli obblighi del titolo convenzionale.

**64.14.** Devono essere previsti ove possibile:

- rastrelliere o dispositivi antifurto;
- aree coperte nelle polarità urbane;
- punti di ricarica per e-bike;
- integrazione con piste ciclabili e zone 30.

**64.15.** Gli accessi ai parcheggi devono:

- garantire adeguata visibilità;
- non interferire con attraversamenti pedonali;
- rispettare distanze da incroci previste dal CdS;
- essere progettati per evitare ristagni e ruscellamenti.

**64.16.** Il soggetto pubblico o privato proprietario è responsabile di:

- pulizia e integrità pavimentazione;
- funzionalità illuminazione e aree verdi;
- sicurezza dei percorsi;
- adeguamento della segnaletica;
- rispetto delle autorizzazioni.

**64.17.** Il Comune può imporre obblighi di ripristino e manutenzione.

**64.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**65. piazze e aree pedonalizzate.**

**65.1.** La presente norma disciplina la progettazione, la trasformazione, la gestione e la tutela delle piazze, slarghi, corti urbane e aree pedonali, al fine di:

- valorizzare la qualità dello spazio pubblico;
- migliorare la vivibilità e la fruibilità pedonale;
- incentivare la mobilità dolce e il turismo sostenibile;
- rafforzare identità culturale e paesaggistica dei centri sardi;
- aumentare la sicurezza e ridurre il traffico veicolare.

**65.2.** Per “piazza” si intende uno spazio urbano aperto, pubblico, di libera accessibilità, destinato alla sosta, all’incontro, all’aggregazione e agli eventi.

**65.3.** Per “area pedonalizzata” si intende una zona interdetta alla circolazione veicolare, salvo deroghe specifiche, destinata prevalentemente al transito pedonale e ciclabile.

**65.4.** Le disposizioni si applicano a:

- a) piazze storiche e recenti;
- b) nuove centralità urbane;
- c) aree pedonali permanenti o temporanee;
- d) slarghi, corti e spazi di intersezione tra edifici;
- e) aree di pregio paesaggistico o architettonico;
- f) zone turistiche e centri costieri.

**65.5.** La progettazione delle piazze e aree pedonali deve rispettare:

- qualità architettonica e integrazione paesaggistica;
- uso di materiali locali e permeabili ove possibile (granito, trachite, basalto, eccetera);
- continuità dei percorsi pedonali;
- illuminazione integrata nel disegno urbano;
- presenza di alberature e ombreggiamenti;
- assenza di barriere architettoniche (D.M. n.236/1989 e *ss.mm.ii.*);
- promozione di aree di sosta e relax;
- cura della vista verso emergenze storiche, religiose o paesaggistiche.

**65.6.** Le pavimentazioni devono essere realizzate con:

- materiali durevoli, antisdrucchiolo e compatibili con il contesto;
- soluzioni drenanti o semi-permeabili in aree non vincolate;
- sistemi di smaltimento acque integrati;
- trattamenti anti-surriscaldamento nelle zone ad alta radiazione solare.

**65.7.** Nelle piazze di pregio storico si devono adottare materiali tradizionali (basole, ciottoli, pietra locale, eccetera).

**65.8.** Le piazze e le zone pedonali devono essere dotate di:

- sedute, panchine, fontanelle ove possibile;
- cestini e punti di raccolta differenziata;
- elementi di ombreggiamento (alberi, pergolati, vele, eccetera);
- rastrelliere bici;
- eventuali dispositivi per smart city (Wi-Fi, prese ricarica, eccetera).

**65.9.** L’arredo deve essere coordinato stilisticamente e mantenere continuità estetica.

**65.10.** Devono essere garantiti:

- percorsi privi di barriere;
- pendenze ridotte per mobilità ridotta;
- stalli riservati nelle aree limitrofe;
- illuminazione omogenea;
- videosorveglianza ove necessario;
- segnaletica tattile per persone con disabilità visiva.

**65.11.** La pedonalizzazione può essere:

- a) permanente, con accesso consentito solo a mezzi di emergenza, residenti e carico/scarico secondo orari stabiliti;
- b) temporanea, per eventi, stagioni turistiche o fasce orarie.

**65.12.** Il Comune definisce:

- perimetrazione fisica con dissuasori, paletti, pilomat;
- orari accesso residenti, TPL elettrico o navette;
- isole ecologiche dedicate;
- regolamentazione carico/scarico merci.

**65.13.** Le piazze devono essere integrate con:

- alberature autoctone resistenti al clima mediterraneo;

- aiuole drenanti;
- sistemi radici anti-sollevamento pavimentazioni;
- irrigazione efficiente.

**65.14.** La scelta delle essenze deve rispettare il paesaggio tradizionale della Sardegna.

**65.15.** Le piazze possono ospitare:

- mercati;
- manifestazioni culturali e religiose;
- spettacoli temporanei;
- aree per socialità giovanile e della terza età.

**65.16.** Gli eventi devono garantire:

- sicurezza antincendio;
- non danneggiamento pavimentazioni;
- tutela del patrimonio;
- lasciare libero l'accesso almeno pedonale ai residenti.

**65.17.** Nella progettazione di piazze e aree pedonali è necessario:

- predisporre canalizzazioni interrato per illuminazione, fibra, acque nere e bianche;
- evitare manomissioni ripetute del piano di calpestio;
- coordinare interventi con gestori dei servizi;
- prevedere pozzetti estetizzati e non invasivi.

**65.18.** I privati concessionari sono responsabili delle aree occupate.

**65.19.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **66. passaggi pedonali e marciapiedi.**

**66.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, realizzazione, adeguamento e manutenzione dei marciapiedi, passaggi pedonali, camminamenti e percorsi protetti, finalizzati a garantire:

- sicurezza dei pedoni,
- accessibilità universale,
- continuità della rete pedonale,
- qualità dello spazio urbano,
- tutela del paesaggio e del patrimonio storico-architettonico.

**66.2.** Sono considerati:

- **Marciapiede:** parte della strada destinata alla circolazione dei pedoni, separata e protetta rispetto alla carreggiata;
- **Passaggio pedonale (o attraversamento):** parte della carreggiata segnalata e attrezzata per l'attraversamento dei pedoni;
- **Percorso pedonale protetto:** itinerario continuo, anche fuori sede stradale, protetto da barriere o elementi fisici;
- **Isola salvapedoni:** area protetta posta tra corsie di marcia per migliorare la sicurezza dell'attraversamento.

**66.3.** I marciapiedi devono rispettare i seguenti parametri minimi:

- larghezza minima 1,50 m, con raccomandazione di 1,80–2,00 m nelle vie principali;
- sezione libera minima 1,20 m da ostacoli;
- cordolo di separazione  $\geq 12$  cm;
- pendenza trasversale 1–2%;
- pendenza longitudinale  $\leq 8\%$  salvo casi eccezionali.

**66.4.** Nelle aree ad alta frequentazione o in prossimità scuole e servizi pubblici la larghezza minima deve essere di 2,00 m.

**66.5.** Le superfici devono:

- essere antisdrucchiolo, regolari e prive di discontinuità;
- garantire drenaggio e assenza ristagni;

- rispettare il contesto paesaggistico (pietra locale in centri storici e aree PPR);
- impiegare materiali resistenti ai cicli di gelo/disgelo;
- evitare superfici riflettenti o scivolose.

**66.6.** In conformità al D.M. 236/1989 e *ss.mm.ii.* devono essere garantiti:

- percorsi continui senza barriere;
- raccordi con pendenza  $\leq 8\%$ ;
- scivoli su tutti gli attraversamenti pedonali;
- segnaletica tattile a pavimento (loges);
- corridoi minimi di transito per carrozzine;
- segnaletica per non vedenti agli incroci semaforici.

**66.7.** Gli elementi di arredo devono:

- essere posizionati senza intralcio (alberi, panchine, cestini, pali, eccetera);
- garantire spazio libera percorrenza minima 1,20 m;
- prevedere griglie o aiuole per le radici;
- assicurare adeguata distanza dalle rampe di accesso ai servizi.

**66.8.** Non è ammesso collocare arredo urbano che restringa improvvisamente il percorso.

**66.9.** Gli attraversamenti pedonali devono:

a) Dimensioni e posizione

- essere ben visibili;
- essere realizzati preferibilmente in corrispondenza di incroci;
- avere larghezza minima 2,50 m nei centri urbani;
- essere rettilinei e con pendenza regolare.

b) Sicurezza

- prevedere illuminazione dedicata;
- garantire visibilità a distanza adeguata;
- essere rialzati nelle zone 30 e vicino alle scuole;
- disporre eventuali "isole salvapedoni" su carreggiate  $> 9$  m.

c) Segnaletica

- bande bianche ad alta visibilità;
- segnali verticali conformi al Codice della Strada;
- eventuale semaforo pedonale nelle intersezioni critiche.

**66.10.** Il Comune deve favorire percorsi:

- protetti con barriere leggere;
- riservati (esempio camminamenti extraurbani, viabilità scolastica, eccetera);
- integrati con piste ciclabili;
- in "zone 30", con misure di moderazione del traffico.

**66.11.** Nelle aree turistiche costiere e nei borghi storici valgono prescrizioni aggiuntive di tutela paesaggistica.

**66.12.** Gli accessi carrai e pedonali devono:

- rispettare continuità marciapiede;
- prevedere scivoli raccordati;
- non creare ostacoli alla vista;
- evitare ruscellamenti verso il marciapiede.

**66.13.** Recinzioni e cancelli devono aprirsi verso l'interno.

**66.14.** Il privato che danneggi il marciapiede per interventi edilizi o impiantistici deve procedere al ripristino secondo specifiche comunali.

**66.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**67. passi carrai ed uscite per autorimesse.**

**67.1.** La presente norma disciplina la realizzazione, la modifica, la manutenzione e l'uso dei passi carrai, nonché la conformazione delle uscite delle autorimesse, con l'obiettivo di:

- garantire sicurezza della circolazione;
- assicurare visibilità e accessibilità;
- coordinare viabilità, marciapiedi e spazi pubblici;
- ridurre interferenze con percorsi pedonali;
- tutelare il decoro e la continuità urbana;
- assicurare conformità alle norme antincendio.

**67.2. Passo carraio:** accesso da una proprietà privata alla strada pubblica, destinato al transito dei veicoli.

**67.3. Passo carrabile permanente:** accesso utilizzabile in modo continuativo, soggetto a rilascio di autorizzazione e pagamento del canone.

**67.4. Uscita di autorimessa:** punto di immissione dei veicoli da garages o parcheggi interni alla viabilità pubblica o privata ad uso pubblico.

**67.5. Rampa di accesso:** tratto inclinato che collega l'autorimessa alla quota stradale.

**67.6.** La realizzazione e modifica dei passi carrai:

- richiede autorizzazione comunale ai sensi dell'art.22 CdS;
- richiede titolo edilizio ove comporti opere murarie o modifica recinzioni;
- comporta il pagamento del Canone Unico Patrimoniale;
- necessita di nulla osta di altri enti (Provincia, ANAS, eccetera) se a ridosso di strade sovracomunali.

**67.7.** Le uscite di autorimessa sono assentite nell'ambito del titolo edilizio dell'immobile.

**67.8.** I passi carrai devono rispettare i seguenti standard minimi:

- larghezza minima: 3,00 m per accessi a un posto auto, 4,00 m per più posti auto;
- larghezza massima: definita dal PUC e dalle esigenze di sicurezza;
- raggio di raccordo: deve garantire manovrabilità senza invadere marciapiedi;
- pendenza ramo di raccordo:  $\leq 15\%$  (con pianerottolo di immissione).

**67.9.** Le corsie di accesso devono consentire manovre senza creare intralcio sulla strada pubblica.

**67.10.** Il passo carraio deve garantire:

- triangolo di visibilità libero da ostacoli (ai sensi del CdS e D.P.R. n.495/1992 e *ss.mm.ii.*);
- arretramento del cancello di almeno 5 m dal ciglio stradale nei casi di elevata percorrenza;
- specchi parabolici ove necessario;
- illuminazione adeguata, specialmente nelle uscite di autorimesse interrate;
- divieto di interferenza con attraversamenti pedonali, piste ciclabili, fermate bus.

**67.11.** Sono vietati accessi in curva o su pendenze che non garantiscano visibilità sufficiente.

**67.12.** Il passo carraio deve essere progettato in modo da:

- mantenere continuità pedonale del marciapiede;
- prevedere scivoli integrati con pendenza  $\leq 8\%$ ;
- evitare gradini o dislivelli non necessari;
- garantire materiale antisdrucciolo nell'area pedonale;
- non ridurre la sezione utile del marciapiede sotto 1,20 m.

**67.13.** Il Comune può imporre materiali e tipologie omogenee con il contesto urbano.

**67.14.** Le rampe di accesso all'autorimessa devono:

- avere pendenza non superiore al 20% (15% nei tratti coperti);
- essere realizzate con superficie antiscivolo;
- prevedere pianerottoli orizzontali di invito ogni 10 m di sviluppo;
- garantire altezza libera interna  $\geq 2,40$  m;
- essere dotate di adeguata illuminazione;
- essere protette contro infiltrazioni e acque meteoriche (canalette e griglie).

**67.15.** Le uscite devono essere dotate di dispositivi di sicurezza:

- segnalatori luminosi "uscita veicoli" ove previsto;

- specchi di visibilità;
- sistemi antintrusione e antiallagamento;
- eventuali barriere automatizzate conformi alla normativa in materia.

**67.16.** Per autorimesse soggette al D.M. 01/02/1986 e *ss.mm.ii.* e al Codice di Prevenzione Incendi:

- devono essere garantite vie di esodo separate dal transito veicolare;
- le uscite carrabili devono avere caratteristiche REI ove richiesto;
- impianti elettrici e aperture devono rispettare le norme vigenti;
- sono vietate intersezioni tra percorsi veicolari e pedonali di esodo.

**67.17.** I passi carrai devono essere posizionati:

- ad almeno 12 m da intersezioni stradali (salvo deroghe specifiche);
- fuori dalle fermate TPL;
- a distanza adeguata da alberature e arredo urbano;
- lontano da scivoli per disabili e attraversamenti.

**67.18.** Gli accessi su strade di grande scorrimento sono soggetti a valutazione tecnico-viabilistica.

**67.19.** Il proprietario deve:

- mantenere il varco in buono stato;
- ripristinare pavimentazioni e marciapiedi danneggiati;
- garantire il corretto funzionamento dei dispositivi luminosi ove previsti;
- evitare che vegetazione o manufatti impediscano la visibilità.

**67.20.** Il Comune può imporre interventi o revocare l'autorizzazione in caso di pericolo.

**67.21.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **68. chioschi/dehors su suolo pubblico.**

**68.1.** Il presente articolo disciplina la collocazione, la realizzazione, l'utilizzo, la manutenzione e la rimozione dei chioschi, dei dehors e delle strutture leggere poste su suolo pubblico o su aree private gravate da uso pubblico, con le seguenti finalità:

- garantire decoro urbano e armonia architettonica;
- assicurare sicurezza e accessibilità dei percorsi pedonali e ciclopedonali;
- tutelare il paesaggio urbano e costiero, specie nelle aree del PPR;
- favorire la fruizione degli spazi pubblici senza pregiudicare la viabilità;
- permettere lo svolgimento di attività economiche nel rispetto dell'interesse collettivo.

**68.2.** Si intendono per:

- **Chiosco:** struttura leggera, removibile o semi-removibile, destinata ad attività di somministrazione, vendita o informazione, installata stabilmente o temporaneamente su suolo pubblico.
- **Dehors:** allestimento esterno a servizio di pubblici esercizi (bar, ristoranti, gelaterie), composto da tavolini, sedie, ombrelloni, pedane, fioriere, paraventi e altri arredi temporanei.
- **Struttura amovibile:** elemento facilmente rimovibile, privo di fondazioni.
- **Struttura stagionale:** installazione limitata a specifici periodi (tipicamente estivi).

**68.3.** Per l'installazione di chioschi e dehors è necessario:

- autorizzazione di occupazione suolo pubblico;
- titolo edilizio appropriato in base alla tipologia;
- parere Soprintendenza per aree sottoposte a vincolo D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*;
- nulla osta SUAPE per attività economiche;
- rispetto del CdS per posizionamenti che interferiscono con la viabilità.

**68.4.** La durata dell'autorizzazione è temporanea e rinnovabile.

**68.5.** Tutti gli allestimenti devono:

- essere accessibili a persone con disabilità;
- garantire continuità dei percorsi;
- non creare ostacoli alla sicurezza antincendio;

- mantenere liberi gli allacci e i pozzetti dei sottoservizi;
- prevedere dispositivi antivento per ombrelloni (in zona costiera).

**68.6.** Il titolare è responsabile di:

- pulizia quotidiana della superficie occupata;
- manutenzione degli arredi;
- conservazione della pavimentazione sottostante;
- rimozione immediata in caso di eventi meteorologici avversi;
- ripristino a fine periodo autorizzato.

**68.7.** Il Comune può:

- revocare l'autorizzazione per motivi di sicurezza, ordine pubblico, decoro;
- imporre la rimozione temporanea per eventi, lavori pubblici, festività;
- negare rinnovo in caso di violazioni.

**68.8.** Per la completa e specifica disciplina si rimanda al Regolamento in materia della Città di Valledoria.

**68.9.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**69. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.**

**69.1.** Il presente articolo disciplina le servitù pubbliche di passaggio insistenti sui fronti delle costruzioni, su suolo pubblico o su suolo privato gravato da uso pubblico.

**69.2.** Finalità della norma sono:

- tutelare la libera circolazione dei pedoni e dei mezzi di soccorso;
- garantire continuità dei percorsi urbani;
- salvaguardare il paesaggio e il decoro dei fronti edilizi;
- disciplinare interventi e occupazioni in aree pubbliche e private ad uso pubblico.

**69.3.** Le disposizioni si applicano a:

- fronti di edifici prospicienti vie, piazze, vicoli, marciapiedi;
- suoli privati gravati da servitù di pubblico passaggio;
- aree private in cui il passaggio pubblico derivi da uso consolidato;
- aree interessate da dehors, chioschi, gazebo o strutture amovibili;
- portici e logge gravati da uso pubblico.

**69.4.** Sono soggette a servitù pubblica di passaggio le aree che:

- a) risultano destinate a passaggio pubblico da atto amministrativo;
- b) sono soggette a uso pubblico consolidato;
- c) sono oggetto di convenzione urbanistica o di cessione come standard;
- d) costituiscono percorso obbligato per l'accessibilità ai servizi pubblici.

**69.5.** Il proprietario è tenuto a:

- mantenere sicurezza e pulizia;
- evitare ostacoli permanenti;
- non alterare quote, marciapiedi o pavimentazioni senza autorizzazione.

**69.6.** Il Comune può imporre:

- arretramenti;
- rimozioni;
- ripristini;
- divieti di occupazione.

**69.7.** Per garantire sicurezza e accessibilità universale devono essere rispettate le seguenti larghezze libere:

- 1,50 m = minimo assoluto libero e transitabile;
- 2,00 m = nelle aree centrali, commerciali, turistiche;

- $\geq 2,50$  m = lungo percorsi turistici, waterfront o aree di grande flusso;
- $\geq 1,20$  m = nei punti localizzati di restringimento tecnico inevitabile.

**69.8.** Le misure si intendono al netto di arredi, dehors, insegne, gradini, fioriere, eccetera.

**69.9.** È ammessa l'installazione solo se non compromette:

- la sezione minima di passaggio;
- la sicurezza dei pedoni e dei veicoli;
- l'accesso ai portici pubblici, agli edifici e ai servizi;
- la continuità dei percorsi urbani.

**69.10.** Quando il passaggio pubblico insiste su portici o logge:

- è vietata qualsiasi chiusura o ingombro;
- i dehors possono essere collocati solo esternamente alla linea del portico;
- il proprietario deve mantenere integra la pavimentazione e l'illuminazione;
- è vietato impedire il transito anche temporaneamente senza autorizzazione.

**69.11.** Qualsiasi struttura deve:

- lasciare libero l'accesso a pozzetti, condotte, idranti, cavidotti;
- non interferire con vie di fuga o accessi mezzi di emergenza;
- essere rimovibile entro 96 ore su richiesta del Comune.

**69.12.** Il titolare dell'autorizzazione è responsabile di:

- manutenzione propria struttura;
- sicurezza dei pedoni;
- pulizia area;
- ripristino del suolo a fine periodo;
- rimozione in caso di eventi meteo pericolosi.

**69.13.** Il Comune può ordinare rimozione immediata per ragioni di sicurezza o decoro.

**69.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **70. recinzioni.**

**70.1.** Il presente articolo disciplina la realizzazione, trasformazione, manutenzione e caratteristiche tipologiche delle recinzioni su suolo privato, pubblico e su aree private gravate da uso pubblico, al fine di:

- garantire sicurezza e protezione delle proprietà;
- assicurare decoro urbano e continuità del paesaggio;
- tutelare il patrimonio storico e paesaggistico;
- mantenere sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- evitare interferenze con sottoservizi e passaggi pubblici.

**70.2.** Le norme si applicano a:

- recinzioni di pertinenze residenziali;
- recinzioni agricole e produttive;
- fronti su vie, piazze, marciapiedi, piste ciclabili;
- recinzioni in aree costiere, rurali, paesaggistiche e centri storici;
- recinzioni interne ai lotti quando rilevanti dal punto di vista edilizio;
- recinzioni su aree private con servitù pubblica di passaggio.

**70.3.** Salva diversa inderogabile previsione di legge in materia, sono soggette, a:

- **Edilizia libera / CILA:** recinzioni basse, senza basamenti in cls, in rete metallica o legno, senza modifica quote del terreno;
- **SCIA / PdC:** recinzioni con muretto, pilastri, opere in muratura, modifiche significative del suolo, recinzioni in aree vincolate;
- **Autorizzazione Paesaggistica:** necessaria nelle zone del PPR, nei centri storici, nelle aree costiere e nei beni vincolati ai sensi D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*

**70.4. Requisiti generali:**

- a) Sicurezza e visibilità: le recinzioni devono:
- non ostacolare la visibilità in prossimità di incroci;
  - essere arretrate rispetto al ciglio stradale secondo CdS e RE;
  - non invadere marciapiedi o percorsi pedonali;
  - non presentare spigoli vivi verso la strada.

- b) Stabilità: devono rispettare:
- norme tecniche per le costruzioni;
  - resistenza al vento, soprattutto nelle zone costiere;
  - adeguate fondazioni ove necessarie.

#### **70.5. Recinzioni su fronte strada in ambito urbano:**

- a) devono rispettare:
- altezza massima: 2,00 m;
  - parte basamentale massimo 1,00 m;
  - elementi sovrastanti in ferro, legno, rete rigida, vetro stratificato, elementi verticali distanziati massimo 1,00 m;
  - colori sobri e compatibili con il contesto.

- b) sono vietate:
- murature piene oltre 1,00 m;
  - recinzioni in materiali incongrui.

#### **70.6. Recinzioni nelle zone agricole:**

- a) Sono ammesse:
- rete metallica plastificata con pali in legno/metallo;
  - muretti a secco tradizionali;
  - cancelli agricoli in legno o metallo.
- b) Prescrizioni:
- altezza massima: 2,00 m;
  - parte basamentale massimo 1,00 m;
  - elementi sovrastanti in ferro, legno, rete rigida, vetro stratificato, elementi verticali distanziati massimo 1,00 m;
  - materiali coerenti con la cultura rurale locale.

#### **70.7. Recinzioni nelle aree costiere e PPR:**

- a) soggette a tutela rafforzata:
- materiali naturali o leggeri (legno, cannicciate, rete leggera, eccetera);
  - colori neutri;
  - vietate recinzioni piene e manufatti visivamente impattanti.

#### **70.8. Recinzioni nei centri storici:**

- a) devono:
- rispettare tipologia, materiali e cromie locali;
  - utilizzare ferro battuto, legno, muretti tradizionali;
  - evitare elementi moderni incompatibili;
  - ogni intervento richiede valutazione del Comune e, se vincolato, della Soprintendenza.

#### **70.9. Recinzioni interne ai lotti:**

- a) ammesse senza restrizioni particolari, purché non:
- alterino significativamente il paesaggio;
  - interferiscano con servitù pubbliche o private;
  - creino volumi edilizi abusivi.

#### **70.10. Recinzioni su aree private gravate da servitù pubblica di passaggio:**

- a) in presenza di servitù pubblica:
- vietato chiudere o restringere il passaggio;
  - recinzioni ammesse solo ai margini del percorso;

- garantiti minimo 1,50 m (2,00 m in zone centrali) di spazio libero;
- obbligatoria realizzazione di cancello apribile a 180 gradi verso l'interno;
- vietati dislivelli non autorizzati.

#### **70.11. Cancelli e varchi:**

a) i cancelli (carrai e pedonali):

- devono aprire verso l'interno;
- altezza coerente con la recinzione;
- devono avere dispositivi di sicurezza per automazione;
- non devono interferire con marciapiedi e piste ciclabili;
- devono garantire visibilità adeguata.

#### **70.12. Illuminazione e impianti:**

a) sono ammessi:

- corpi illuminanti "a palo" o "a muro" di modesta potenza;
- apparecchi non abbaglianti;
- impianti elettrici a norma CEI;
- vietate illuminazioni invasive o segnaletiche pubblicitarie.

#### **70.13. Il proprietario deve:**

- mantenere la recinzione in buono stato;
- garantire sicurezza statica;
- rimuovere elementi pericolanti;
- assicurare decoro del fronte stradale.
- il Comune può imporre ripristino o rimozione.

**70.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **71. numerazione civica.**

**71.1.** La presente norma disciplina l'attribuzione, installazione, conservazione e aggiornamento della numerazione civica esterna ed interna degli edifici e delle unità immobiliari, al fine di:

- garantire la corretta identificazione degli immobili;
- assicurare il funzionamento dei servizi pubblici e di emergenza;
- uniformare la toponomastica comunale;
- migliorare la leggibilità e la qualità urbana;
- adempiere agli obblighi anagrafici e catastali.

**71.2.** Il Comune provvede a:

- assegnazione della numerazione civica esterna ed interna;
- installazione o autorizzazione delle targhe;
- aggiornamento dell'archivio civico e toponomastico;
- vigilanza sul corretto mantenimento;
- verifica della conformità in occasione di nuovi interventi edilizi.

**71.3.** Nessun privato può attribuire numeri per proprio conto.

**71.4.** Il numero civico esterno viene attribuito:

- ad ogni accesso principale su spazio pubblico;
- ad accessi su spazi privati gravati da uso pubblico;
- ad edifici, fabbricati, lotti con accesso autonomo.

**71.5.** Modalità di progressione:

- Numerazione progressiva crescente lungo la via;
- Numeri dispari sul lato sinistro, pari sul lato destro rispetto alla direzione convenzionale assegnata dal Comune;
- Derivati (esempio 12/A, 12/B) solo in caso di necessità e senza alterare l'ordine.

**71.6.** Sono ammessi solo:

- in caso di frazionamento o fusione di unità immobiliari;
- per nuove edificazioni;
- su decisione del Comune per riordino toponomastico.

**71.7.** La numerazione civica interna individua scale, piani e unità immobiliari. Il criterio generale è:

- scale identificate con lettere (A, B, C...);
- piani identificati con numeri arabi o romani;
- unità identificate con numeri progressivi per piano.
- le eventuali varianti (esempio mezzani, rialzati, interrati) devono mantenere coerenza logica.

**71.8.** La targa è:

- fornita dal Comune o conforme al modello comunale;
- installata dal Comune o dal proprietario previa autorizzazione;
- obbligatoria per tutti gli edifici agibili o utilizzati.

**71.9.** Le targhe devono:

- riportare numerazione ben leggibile;
- essere resistenti agli agenti atmosferici;
- rispettare i modelli standard definiti dal Comune;
- avere colore, dimensioni e carattere tipografico uniformi.

**71.10.** La targa deve essere collocata:

- accanto o sopra l'accesso principale;
- ad altezza compresa tra 1,80 m e 2,50 m;
- visibile anche con cancello chiuso;
- orientata verso la via cui si riferisce.

**71.11.** È vietato posizionare targhe multiple o difformi dal modello.

**71.12.** Per nuove costruzioni, ristrutturazioni o cambio d'uso:

- il richiedente deve presentare domanda di attribuzione;
- la numerazione viene assegnata solo dopo la verifica dell'accesso e della viabilità;
- la targa deve essere installata prima della CFL/SCA.

**71.13.** Per complessi con più accessi:

- viene attribuito un numero civico per ogni ingresso su spazio pubblico;
- sono vietati accessi secondari numerati senza autorizzazione;
- i condomini devono riportare anche la numerazione interna visibile.

**71.14.** La numerazione civica è obbligatoria per:

- consegna posta;
- servizi di emergenza;
- forze dell'ordine;
- servizi tecnici e manutentivi.

**71.15.** È vietato occultare o rimuovere le targhe senza autorizzazione.

**71.16.** Il proprietario è tenuto a:

- mantenere la targa integra e leggibile;
- sostituirla in caso di danneggiamento;
- non coprirli con tende, arredi, dehors, recinzioni.

**71.17.** Il Comune può ordinare:

- sostituzione d'ufficio;
- ripristino immediato in caso di pericolo o inosservanza.

**71.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **72. aree verdi.**

**72.1.** Il presente articolo disciplina la pianificazione, realizzazione, tutela, manutenzione e fruizione delle aree verdi pubbliche, private di uso pubblico e private, al fine di:

- migliorare la qualità ambientale e climatica;
- favorire la biodiversità e la permeabilità dei suoli;
- garantire benessere e fruizione pubblica;
- assicurare il decoro urbano;
- tutelare il paesaggio tradizionale della Sardegna;
- contribuire alla rete ecologica comunale.

**72.2.** Le aree verdi si distinguono in:

- a) Aree verdi pubbliche:** parchi, giardini, aiuole, spazi alberati, fasce verdi.
- b) Aree verdi private d'uso pubblico:** pertinenze di lottizzazioni, piazze verdi, fasce di rispetto.
- c) Aree verdi private:** giardini, pertinenze di ville e condomini.
- d) Aree verdi di connessione ecologica:** corridoi verdi, filari, verde lineare lungo strade e piste ciclabili.
- e) Aree verdi di protezione:** fasce per mitigazione acustica, inquinamento, schermatura infrastrutture.

**72.3.** Ai sensi del D.A. 2266/U/1983 e ss.mm.ii.:

- dotazione minima aree verdi pubbliche e attrezzate:  $\geq 9$  mq/abitante;
- nei piani attuativi la dotazione può essere incrementata in funzione del contesto ambientale e climatico;
- i nuovi interventi edilizi devono prevedere alberature e spazi verdi proporzionati ai volumi edificati.

**72.4.** Tutte le aree verdi devono garantire:

- permeabilità del suolo almeno del 50% (salvo casi specifici);
- utilizzo prevalente di essenze autoctone sarde e mediterranee;
- presenza di sistemi di ombreggiamento naturali;
- percorsi accessibili per tutti;
- integrazione con illuminazione pubblica non invasiva;
- sistemi di irrigazione efficienti e a basso consumo (goccia, microportata, eccetera);
- mitigazione degli impatti visivi di infrastrutture e edifici.

**72.5.** La progettazione deve considerare:

**72.5.1.** Vegetazione:

- specie autoctone: lecci, sughere, ginepri, lentischi, mirto, olivastri, tamerici, eccetera;
- specie ornamentali compatibili col paesaggio sardo;
- evitare specie invasive vietate.

**72.5.2.** Funzionalità:

- percorsi pedonali accessibili;
- arredi (panchine, cestini, rastrelliere bici, fontanelle ove possibile, eccetera);
- aree gioco con pavimentazioni antitrauma;
- zone d'ombra e relax;
- aree fitness o giostre leggere ove compatibile;
- spazi per eventi culturali.

**72.5.3.** Ecosostenibilità:

- recupero acque meteoriche;
- riduzione superfici impermeabili;
- possibilità di giardini della pioggia e bioswale.

**72.6.** Gli interventi devono prevedere:

- filari alberati con specie idonee;
- distanze minime tra alberi e carreggiata;
- aiuole drenanti;
- protezione radici;
- spazi per ombreggiamento dei parcheggi.

**72.7.** Vietate essenze con apparato radicale invasivo per sede stradale.

**72.8.** Quando area privata è gravata da uso pubblico:

- deve essere mantenuta sempre fruibile;
- è soggetta a vincolo di manutenzione da parte del privato;
- deve rispettare le prescrizioni estetiche e vegetazionali comunali;
- non può essere recintata o occupata con dehors/chioschi senza autorizzazione.

**72.9. Interventi:**

\* ammessi:

- messa a dimora di alberi e arbusti;
- sostituzione essenze morte;
- realizzazione arredi, pergolati leggeri, piccole fontane ove possibile;
- recinzioni basse in ambito privato.

\* vietati

- impermeabilizzazione non necessaria;
- rimozione di alberi sani senza autorizzazione;
- costruzione di volumi edilizi non pertinenti;
- installazione impianti pubblicitari;
- recinzioni o chiusure in aree verdi pubbliche.

**72.10. In aree soggette a:**

- PPR Sardegna (fasce costiere, beni identitari, paesaggi agrari, eccetera);
- centri storici;
- aree archeologiche;
- aree naturali protette;

**71.11. La progettazione deve:**

- rispettare forme, colori e materiali tradizionali;
- evitare essenze incongrue;
- mantenere visuali panoramiche;
- utilizzare arredi compatibili (legno, ferro verniciato, pietra locale, eccetera);
- ricevere preventiva autorizzazione paesaggistica ove dovuta.

**72.12. Il Comune (o il privato in caso di uso pubblico) deve garantire:**

- sfalcio periodico;
- potature conformi alle buone pratiche;
- pulizia e rimozione rifiuti;
- irrigazione e sostituzione essenze;
- controllo fitosanitario;
- sicurezza delle aree gioco.

**72.13. Il mancato mantenimento comporta ordine di ripristino e possibili sanzioni.**

**72.14. Gli alberi monumentali o di alto valore sono protetti:**

- vietato abatterli senza autorizzazione;
- obbligo di perizia agronomica;
- obbligo di ripiantumazione compensativa;
- misure di protezione durante i cantieri.

**72.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**73. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.**

**73.1.** La presente norma disciplina la tutela, la conservazione, la valorizzazione, la manutenzione e l'uso dei parchi urbani e dei giardini di interesse storico, documentale, paesaggistico e culturale, con l'obiettivo di:

- proteggere la memoria storica, il valore identitario e il patrimonio culturale della Sardegna;
- conservare la struttura, le funzioni e la vegetazione originaria;
- garantire fruizione pubblica compatibile con la tutela;

- promuovere qualità paesaggistica, biodiversità e sostenibilità;
- prevenire alterazioni del carattere storico e scenografico.

**73.2.** Le disposizioni si applicano a:

- a) parchi urbani pubblici e privati aperti all'uso pubblico;
- b) giardini e orti storici tutelati dal PPR e dal D.Lgs. n.42/2004 e loro *ss.mm.ii.*;
- c) parchi annessi a ville, palazzi, conventi o dimore storiche;
- d) giardini e complessi vegetazionali documentati da fonti storiche;
- e) parchi pubblici "di impianto storico";
- f) percorsi alberati e scenografici di valore testimoniale.

**73.3.** I parchi e giardini si articolano in:

\* Beni culturali vincolati:

- soggetti a tutela integrale;
- necessitano autorizzazione della Soprintendenza.

\* Beni paesaggistici tutelati dal PPR:

- parchi storici;
- giardini identitari;
- verde di impianto tradizionale.

\* Aree verdi urbane di pregio documentale:

- documentate da carte, foto storiche, planimetrie;
- soggette a tutela comunale.

**73.4.** Tutti gli interventi devono rispettare:

- conservazione dell'impianto originario (geometrie, siepi, assi visuali, percorsi, eccetera);
- salvaguardia delle specie storiche;
- riconoscibilità degli elementi antichi;
- compatibilità degli arredi con lo stile storico;
- reversibilità degli interventi;
- minimo impatto su suolo, verde e manufatti.

**73.5.** Sono ammessi esclusivamente:

**73.5.1.** Interventi di conservazione:

- manutenzione ordinaria;
- risanamento vegetazionale;
- reintegro di piante storiche con specie identiche o affini;
- restauro di pavimentazioni storiche;
- ripristino di fontane, sedute e arredi originari;
- cura secondo tecniche arboricole rispettose.

**73.5.2.** Interventi migliorativi compatibili:

- implementazione illuminazione non invasiva;
- installazione di sistemi di irrigazione discreti;
- arredi di design coerente e mimetico;
- percorsi accessibili per disabili con materiali compatibili.

**73.6.** Ogni intervento rilevante deve essere accompagnato da relazione storico-documentale.

**73.7.** È espressamente vietato:

- introdurre specie invasive o incoerenti con l'impianto storico;
- realizzare nuove volumetrie o chioschi permanenti;
- installare recinzioni invasive, pannelli pubblicitari o insegne;
- modificare l'altimetria e l'orografia originaria;
- sostituire alberature storiche senza perizia e autorizzazione;
- installare giochi, dehors o strutture non compatibili col contesto;
- effettuare pavimentazioni impermeabili in sostituzione di originali.

**73.8.** Gli interventi devono:

- mantenere continuità paesaggistica;
- richiamare materiali e specie tradizionali;
- prevedere percorsi regolari e ombreggiati;
- integrare elementi didattico-documentali (pannelli, QR, totem);
- escludere elementi incongrui (pvc, metallo lucido, colori accesi).

**73.9.** Tutti i parchi e giardini devono garantire:

- percorsi accessibili per disabili;
- illuminazione conforme e non abbagliante;
- sicurezza delle alberature;
- videosorveglianza ove necessario;
- accessi agevoli per i mezzi di emergenza.

**73.10.** Il soggetto gestore (Comune o privato) deve assicurare:

- manutenzione del verde secondo criteri specialistici;
- potature rispettose delle essenze storiche;
- pulizia costante;
- conservazione arredi e pavimentazioni;
- monitoraggio fitosanitario;
- reintegro piante morte con medesime specie.

**73.11.** Eventuali sostituzioni devono essere accompagnate da documentazione giustificativa.

**73.12.** I parchi e giardini possono essere valorizzati mediante:

- percorsi tematici e botanici;
- cartellonistica storico-descrittiva coerente con il contesto;
- attività culturali compatibili (mostre all'aperto, visite guidate);
- uso temporaneo regolato per eventi non invasivi;
- collaborazione con scuole, università, associazioni culturali.

**73.13.** Per parchi e giardini di particolare pregio è richiesto:

- piano di gestione triennale;
- progetto di restauro autorizzato dalla Soprintendenza;
- analisi storica, botanica e paesaggistica;
- tecniche di intervento basate su criteri di restauro specialistico.

**73.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **74. orti urbani.**

**74.1.** Il presente articolo disciplina la realizzazione, la gestione, l'uso e la manutenzione degli orti urbani pubblici e privati, con l'obiettivo di:

- favorire inclusione sociale, educazione ambientale e agricoltura sostenibile;
- recuperare aree verdi incolte o degradate;
- incrementare la biodiversità urbana;
- promuovere stili di vita sani;
- creare reti comunitarie e percorsi didattici;
- preservare la qualità del paesaggio e l'uso corretto del suolo.

**74.2.** Tipologie di orti urbani:

- **Orti urbani pubblici:** aree comunali messe a disposizione dei cittadini tramite permesso.
- **Orti condivisi/di comunità:** coltivati da gruppi, scuole, associazioni, enti sociali.
- **Orti privati di interesse urbano:** giardini e lotti privati destinati stabilmente a uso agricolo urbano, con progetto riconosciuto dal Comune.
- **Orti didattici:** gestiti da scuole, enti formativi, cooperative sociali, eccetera.

**74.3.** Gli orti urbani possono essere previsti in:

- aree di verde pubblico;

- fasce di margine urbano;
- aree non edificabili o esondabili (con prescrizioni PAI);
- lotti comunali non utilizzati;
- aree di housing sociale e servizi integrati.

**74.4. Sono vietati:**

- in parchi storici tutelati;
- in aree archeologiche;
- nelle fasce costiere tutelate dal PPR salvo progetti autorizzati.

**74.5. Titoli abilitativi e procedure**

\* Per aree pubbliche, l'avvio degli orti avviene mediante:

- bando comunale o concessione d'uso;
- regolamento di gestione;
- assegnazione temporanea.

\* Per aree private, gli orti non costituiscono nuova edificazione, salvo:

- manufatti superiori agli inderogabili limiti di legge o di RE (richiede idoneo titolo abilitativo);
- recinzioni rigide su fronte strada secondo le inderogabili previsioni di legge o del RE (richiede idoneo titolo abilitativo);
- serrette, pergolati o ricoveri secondo le inderogabili previsioni di legge o del RE (richiede idoneo titolo abilitativo).

**74.6. Recinzioni:**

\* sono eventualmente ammessi nei limiti delle inderogabili previsioni di legge o del RE:

- paletti in legno con rete plastificata verde;
- filo metallico zincato;
- altezza massima 1,20 m;
- cancelli semplici e apribili verso l'interno.

\* sono eventualmente vietati oltre i limiti delle inderogabili previsioni di legge o del RE:

- muri pieni, recinzioni rigide, pannelli opachi;
- materiali non coerenti col paesaggio.

**74.7. Manufatti e attrezzature**

\* sono ammessi in conformità alle inderogabili previsioni di legge o del RE, previo progetto:

- cassette attrezzi fino a 6 mq;
- pergolati leggeri in legno;
- piccole serre stagionali in PVC trasparente;
- compostiere;
- tavoli da lavoro.

\* sono vietati oltre i limiti delle inderogabili previsioni di legge o del RE:

- manufatti residenziali o permanenti;
- pavimentazioni impermeabili;
- depositi voluminosi o tettoie rigide.

**74.8. Coltivazioni e tecniche agronomiche:**

\* sono obbligatori:

- metodi biologici o naturali;
- rotazioni colturali annuali;
- uso controllato dell'acqua;
- tutela della biodiversità locale;
- esclusione fertilizzanti chimici aggressivi.

\* sono vietati:

- pesticidi non autorizzati;
- OGM;
- colture arboree a scopo produttivo intensivo;

- specie invasive.

**74.9.** Gli orti devono:

- mantenere ordinato il fronte verso la strada;
- non interferire con visuali panoramiche;
- rispettare eventuali vincoli del PPR e del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.;
- utilizzare colori e materiali naturali.

**74.10.** Ogni assegnatario deve:

- mantenere il lotto coltivato in modo decoroso;
- garantire pulizia e sicurezza;
- partecipare ai lavori comuni;
- rispettare orari e regolamento;
- non sublocare o cedere il lotto;
- segnalare infestazioni o problemi fitosanitari.

**74.11.** L'abbandono del lotto per più di 90 giorni comporta la revoca.

**74.12.** Devono essere previste:

- zone riunioni, didattica o socializzazione;
- percorsi interni accessibili;
- punti di compostaggio condivisi;
- eventuali spazi per eventi agricoli, scambi semi, attività educative, eccetera.

**74.13.** Gli orti urbani devono prevedere ove possibile:

- assenza di barriere per disabili;
- illuminazione di base nelle aree perimetrali;
- cancelli chiudibili;
- assenza di materiali pericolosi o arrugginiti;
- rispetto normative su raccolta acque e stoccaggi.

**74.14.** Gli orti possono essere:

- integrati a piste ciclabili, scuole, centri sociali;
- sede di progetti educativi e terapeutici;
- aperti al pubblico in giornate dedicate;
- gestiti in forma associata o cooperativa.

**74.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**75. parchi e percorsi in territorio rurale.**

**75.1.** La presente norma disciplina la progettazione, tutela, fruizione, gestione e manutenzione dei:

- parchi rurali,
- aree verdi agricole attrezzate,
- percorsi rurali, sentieri, itinerari naturalistici,
- corridoi ecologici e greenways,

con l'obiettivo di:

- valorizzare il paesaggio agricolo e pastorale della Sardegna;
- migliorare l'accessibilità sostenibile alle aree naturali;
- tutelare la biodiversità e la rete ecologica;
- garantire sicurezza e compatibilità degli usi;
- preservare tradizioni, manufatti rurali e beni identitari (muretti a secco, fonti, cumbessias, eccetera).

**75.2.** Tipologie di parchi e percorsi rurali:

**75.2.1. Parchi rurali:** aree agricole o naturali attrezzate per fruizione pubblica, con ridotta antropizzazione.

**75.2.2. Parchi agro-paesaggistici:** aree di rilevante valore storico, etnografico o ambientale.

**75.2.3. Percorsi naturalistici - Sentieri:** tracciati sterrati o in terra stabilizzata, con funzione escursionistica o cicloturistica.

**75.2.4. Greenways rurali:** corridoi verdi che connettono centri abitati, boschi, fiumi, zone umide e siti archeologici.

**75.2.5. Aree di sosta rurali:** zone attrezzate minimamente (panchine, fontane, tavoli) per il turismo lento.

**75.3.** Gli interventi devono:

- rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario tradizionale;
- mantenere la naturalità del suolo;
- preservare muretti a secco, pozzi, fontane, abbeveratoi, ricoveri rurali;
- ridurre al minimo l'impermeabilizzazione;
- garantire reversibilità e minimo impatto;
- evitare alterazioni della morfologia del terreno.

**75.4.** Caratteristiche tecniche dei percorsi rurali:

**75.4.1.** Suolo e pavimentazioni:

\* ammessi:

- terra battuta stabilizzata;
- ghiaia fine;
- misto naturale;
- basolati tradizionali ove storicamente documentati.

\* vietati salva espressa e idonea autorizzazione:

- asfalto;
- calcestruzzo continuo;
- pavimentazioni impermeabili incongrue.

**75.4.2.** Sezioni e larghezze:

- percorsi pedonali: 1,20 – 2,00 m;
- percorsi ciclabili/ibridi: 2,50 – 3,00 m;
- percorsi misti rurali/veicoli agricoli: minimo 3,50 m.

**75.4.3.** Pendenze:

- ≤ 12% per tratti pedonali;
- ≤ 8% per tratti accessibili a persone con disabilità;
- pendenze superiori ammesse solo se parte del tracciato storico.

**75.5.** Segnaletica e arredo:

**75.5.1.** Segnaletica deve essere:

- discreta, in legno o metallo verniciato;
- conforme standard CAI per sentieri;
- integrata con QR, mappe e pannelli naturalistici.

**75.5.2.** Arredo rurale:

\* ammessi:

- panchine in legno;
- tavoli rustici;
- fontane in pietra;
- piccole rastrelliere bici.

\* vietati salva espressa e idonea autorizzazione:

- gazebo moderni, strutture permanenti, ombreggianti in PVC;
- arredi non compatibili col contesto agricolo.

**75.6.** Aree di sosta e punti panoramici, possono prevedere:

- belvedere in pietra locale o legno;
- spazi per sosta escursionisti;
- coperture leggere non permanenti;

- illuminazione solo nei casi di sicurezza.

**75.7.** Nelle aree PAI e PPR:

- vietate opere che modifichino deflussi naturali;
- obbligo di drenaggi superficiali (fossi, canalette a verde, eccetera);
- divieto assoluto di sbancamenti non autorizzati;
- preferenza per percorsi su crinali o margini naturali.

**75.8.** Devono essere preservati:

- muretti a secco;
- ponticelli rurali;
- cumbessias e fontane storiche;
- tracciati storicamente documentati (vie mariane, tratturi, vie dei pastori, eccetera).

**75.9.** Ogni restauro deve utilizzare materiali tradizionali (pietra locale, legno, eccetera).

**75.10.** I percorsi rurali devono:

- convivere con le attività agro-silvo-pastorali;
- non ostacolare macchine agricole;
- prevedere cancelli o staccionate apribili;
- evitare interferenze con greggi ed allevamenti.

**75.11.** Dove possibile devono essere garantiti:

- tratti accessibili a persone con disabilità;
- aree di sosta fruibili;
- accessi carrabili per emergenze;
- segnalazioni acustiche o tattili nei punti critici.

**75.12.** Il soggetto gestore:

- assicura sfalcio stagionale;
- cura vegetazione spontanea;
- manutiene segnaletica;
- controlla stabilità alberi;
- ripristina tratti erosi.

**75.13.** Attività consentite:

- escursionismo, trekking, cicloturismo;
- visite didattiche;
- percorsi naturalistici educativi;
- eventi culturali non invasivi.

**75.14.** Attività vietate:

- motocross, quad, auto fuoristrada;
- campeggio non autorizzato;
- accensione fuochi;
- abbandono rifiuti;
- installazione strutture permanenti.

**75.15.** Le amministrazioni possono attivare:

- itinerari tematici (acqua, pietra, transumanza, vigneti storici, eccetera);
- ecomusei diffusi;
- reti tra comuni e aziende agricole;
- mappe escursionistiche;
- servizi di bike-sharing rurale.

**75.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**76. sentieri.**

**76.1.** La presente norma disciplina la progettazione, realizzazione, classificazione, manutenzione e fruizione dei sentieri comunali, con lo scopo di:

- valorizzare l'escursionismo, il turismo sostenibile e il patrimonio naturalistico;
- tutelare paesaggi rurali, forestali, costieri e montani della Sardegna;
- preservare tracciati storici, viottoli, mulattiere, tratturi, percorsi pastorali;
- garantire sicurezza degli utenti;
- integrare la rete sentieristica comunale con quella regionale e CAI.

**76.2.** Ai fini del presente articolo sono definiti:

- **Sentiero:** percorso non asfaltato destinato al transito pedonale, con eventuale uso ciclistico leggero.
- **Mulattiera/Tratturo:** antichi percorsi rurali o pastorali di valore storico-documentale.
- **Greenway:** corridoio verde ciclopedonale.
- **Percorso naturalistico:** itinerario ambientale attrezzato con pannelli didattici.
- **Sentiero di interesse storico-archeologico:** tracciato che collega siti o beni culturali.

**76.3.** Difficoltà CAI secondo classificazione ufficiale.

**76.4.** I sentieri comunali sono classificati in:

\* Escursionismo

**T – Turistico:** carrarecce/mulattiere/sentieri evidenti, senza incertezze di orientamento, pendenze e dislivelli contenuti.

**E – Escursionistico:** itinerari su mulattiere/sentieri/tracce, generalmente segnalati; terreno vario, possibili tratti ripidi e facili passaggi su roccia non esposti (uso delle mani per equilibrio).

**EE – Escursionisti esperti:** terreno impervio/infido, spesso instabile; possibili tratti esposti, cenge o roccia con lievi difficoltà tecniche; escluse le ferrate; richiesta elevata esperienza, passo sicuro e assenza di vertigini.

\* Ferrate (EEA)

**EEA - escursionisti esperti con attrezzatura:** itinerari attrezzati (cavi, catene, scale, staffe, eccetera) con uso di DPI (imbrago, kit da ferrata, casco, eccetera). Sottolivelli:

EEA-F (facile)

EEA-PD (poco difficile)

EEA-D (difficile)

EEA-MD (molto difficile)

EEA-ED (estremamente difficile)

\* Escursionismo in ambiente innevato con racchette da neve (EAI)

**EAI:** percorsi su neve con racchette, entro i limiti dell'escursionismo (pendenze medio-basse, indicativamente  $\leq 25^\circ$ ), con valutazione anche del contesto e del rischio valanghivo. Sottolivelli:

EAI-F (facile)

EAI-PD (poco difficile)

EAI-D (difficile)

\* **Storici:** mulattiere, tratturi, percorsi pastorali.

\* **Naturalistici:** percorsi botanici, geologici, faunistici.

\* **Costieri (PPR):** lungo scogliere, litorali, dune (tutela rafforzata).

\* **Forestali:** in boschi pubblici e demaniali.

**76.5.** Principi generali:

\* la progettazione deve:

- rispettare la morfologia naturale;
- evitare sbancamenti, muri, opere permanenti;
- preservare muretti a secco, fontane, cumbessias, carbonaie, ovili, eccetera;
- garantire reversibilità degli interventi;
- privilegiare i tracciati storici esistenti.

\* sezioni e pendenze:

Tipologia

Larghezza

Pendenza massima

Sentieri turistici	1,20 – 2,00 m	10–12%
Sentieri escursionistici	0,80 – 1,20 m	20%
Sentieri esperti	0,50 – 1,00 m	senza limite se storici
Percorsi accessibili	1,50 – 2,00 m	8%

#### **76.6. Materiali e pavimentazioni:**

\* ammessi:

- terra battuta;
- stabilizzato naturale;
- basolati storici;
- pietrame locale;
- passerelle in legno nelle zone umide.

\* vietati salva espressa e idonea autorizzazione:

- asfalto;
- calcestruzzo;
- pavimentazioni impermeabili;
- pietre incongrue o non tipiche del luogo.

#### **76.7. La segnaletica deve rispettare gli standard CAI:**

- bandierine bianco-rosse;
- paline direzionali con tempi e quote;
- cartelli informativi su flora, fauna, geologia, storia;
- QR-code per itinerari digitali;
- segnalazioni nei punti esposti o pericolosi;
- altro.

#### **76.8. Devono essere previsti:**

- barriere naturali nei tratti esposti;
- corde o corrimani nei passaggi tecnici;
- divieti e chiusure temporanee in caso di frane o incendi;
- valutazione periodica della stabilità dei versanti;
- manutenzione alberi per evitare crolli.

#### **76.9. I sentieri devono:**

- rispettare PPR e PAI;
- mantenere continuità ecologica;
- non interferire con habitat protetti;
- evitare disturbo alla fauna;
- non alterare dune, falesie, zone umide.

#### **76.10. Nei sentieri costieri:**

- vietate barriere visive;
- obbligo di passerelle in legno sulle dune;
- accessi regolati per protezione habitat.

#### **76.11. I sentieri devono:**

- garantire il diritto di passaggio senza interferire con greggi e colture;
- prevedere cancelli apribili a ritorno automatico;
- evitare interruzioni di recinzioni agricole;
- non costituire pericolo per animali o macchinari agricoli.

#### **76.12. Aree di sosta e punti panoramici:**

\* ammessi:

- panchine in legno;
- tavoli rustici;
- fontane in pietra;
- belvedere leggeri;

- piccole tettoie amovibili.  
\* vietati salva espressa e idonea autorizzazione:

- chioschi permanenti;
- strutture in muratura;
- volumi edilizi.

**76.13.** Il Comune, gli enti delegati o associazioni convenzionate devono assicurare ove possibile:

- sfalcio vegetazione;
- ripristino pavimentazioni;
- rimozione ostacoli;
- cura della segnaletica;
- monitoraggio periodico frane, dissesti e erosioni;
- aggiornamento cartografia.

**76.14.** La manutenzione può essere affidata anche a CAI, associazioni, gruppi di volontari autorizzati.

**76.15.** Il Comune può:

- inserire i sentieri nella rete regionale e CAI;
- predisporre guide e mappe;
- organizzare giornate ecologiche;
- attivare percorsi tematici (geologici, minerari, archeologici, etnografici, eccetera);
- creare itinerari della transumanza, dell'acqua, della pietra, eccetera.

**76.16.** In caso di calamità naturali:

- il Comune può chiudere temporaneamente i sentieri;
- sono ammessi interventi urgenti di messa in sicurezza;
- il ripristino deve rispettare l'impianto originario.

**76.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **77. tutela del suolo e del sottosuolo.**

**77.1.** La presente norma disciplina la protezione, conservazione, uso e trasformazione del suolo e del sottosuolo, in ambito urbano e rurale, con l'obiettivo di:

- prevenire consumo di suolo e impermeabilizzazione;
- tutelare la stabilità geologica, idrogeologica e geomorfologica;
- salvaguardare la qualità delle acque sotterranee;
- favorire la permeabilità e i cicli naturali dell'acqua;
- garantire sicurezza di opere e infrastrutture;
- proteggere il paesaggio e gli ecosistemi della Sardegna.

**77.2.** Ogni intervento edilizio o infrastrutturale deve:

- minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli;
- ridurre gli scavi e movimenti terra;
- preservare la morfologia naturale;
- garantire infiltrazione, drenaggio e gestione sostenibile delle acque;
- non compromettere ecosistemi, falde e corsi d'acqua;
- rispettare vincoli idrogeologici, paesaggistici e archeologici.

**77.3.** Sono aree a tutela rafforzata:

- a) aree a rischio idrogeologico (PAI);
- b) aree di ricarica delle falde idriche;
- c) aree costiere PPR;
- d) terreni con presenza di cavità, ipogei o carsismo;
- e) aree archeologiche e paleobotaniche;
- f) zone umide, torrenti, rii, foci fluviali;

g) pendii a forte pendenza o instabilità.

**77.4.** In tali aree gli interventi sono ammessi solo secondo prescrizioni specifiche.

**77.5.** Interventi sul suolo:

**77.5.1.** Movimenti terra

\* ammessi:

- sbancamenti e riporti minimi e proporzionati;
- rimodellamento leggero del terreno;
- contenimenti con muretti a secco tradizionali.

\* vietati salva espressa e idonea autorizzazione:

- sbancamenti massivi >1 m senza specifico progetto;
- riporti artificiali che alterano idrologia;
- muri in calcestruzzo a vista in aree rurali e PPR.

**77.5.2.** Permeabilità, è obbligatorio garantire:

- suolo permeabile  $\geq 50\%$  nei lotti urbani;
- $\geq 70\%$  nelle aree rurali;
- utilizzo di pavimentazioni drenanti (grigliati erbosi, stabilizzati, eccetera).

**77.5.3.** È vietata l'impermeabilizzazione totale.

**77.6.** Tutela del sottosuolo:

**77.6.1.** Scavi e indagini, gli scavi devono rispettare:

- normativa terre e rocce da scavo;
- verifiche geologiche e geotecniche puntuali;
- salvaguardia eventuali falde idriche;
- protezione opere limitrofe.

**77.6.2.** Acque sotterranee, è vietato:

- alterare le falde;
- realizzare pozzi non autorizzati;
- scaricare acque reflue nel sottosuolo;
- utilizzare geotermia senza valutazione idrogeologica.

**77.6.3.** Cavità, ipogei e archeologia devono essere:

- censite e tutelate;
- protette mediante misure statiche e geotecniche;
- oggetto di indagine preventiva (archeologia preventiva).

**77.7.** È obbligatorio:

- prevedere sistemi di drenaggio sostenibile (SUDS):
- trincee drenanti,
- pozzetti perdenti,
- giardini della pioggia,
- aree di infiltrazione;
- evitare lo scarico in fognatura delle acque chiare;
- non aumentare le portate di deflusso verso valle;
- utilizzare acque meteoriche per irrigazione ove possibile.

**77.8.** Gli interventi

\* devono utilizzare materiali:

- naturali (pietra locale, legno trattato, misti naturali, eccetera);
- geotessili drenanti ecocompatibili;
- sistemi di consolidamento non invasivi;
- tecniche di ingegneria naturalistica.

\* vietati salva espressa e idonea autorizzazione:

- rivestimenti in cemento non giustificati;
- geomembrane impermeabili in aree di infiltrazione naturale;

- materiali inquinanti.

**77.9.** Nelle aree agricole salva espressa e idonea autorizzazione:

- è vietata la trasformazione del suolo senza titolo;
- deve essere preservata la continuità agronomica;
- sono consentite sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali;
- è vietata la copertura dei suoli con superfici impermeabili non funzionali all'agricoltura.

**77.10.** Ogni intervento in aree a rischio:

- necessita studio geologico e idrogeologico;
- deve dimostrare la stabilità dei pendii;
- deve prevedere drenaggi adeguati;
- deve ridurre il rischio di erosione;
- può essere vietato se incompatibile con la sicurezza.

**77.11.** Durante i cantieri:

- obbligo di delimitazione aree di scavo;
- stoccaggio terre e materiali in spazi protetti;
- divieto di deposito su suoli permeabili sensibili;
- obbligo di evitare dispersioni di oli, carburanti, fanghi;
- ripristino finale del sito con terreno vegetale.

**77.12.** A fine lavori:

- è obbligatorio ripristinare la morfologia originaria;
- rinverdire aree disturbate;
- reimpiantare essenze autoctone;
- rimuovere massi e riporti incongrui;
- ripristinare sentieri o percorsi interrotti.

**77.13.** Attività vietate:

- spandimento sostanze pericolose o inquinanti;
- occupazione del suolo con rifiuti;
- trivellazioni non autorizzate;
- cementificazione non conforme;
- tombamento corsi d'acqua;
- uso improprio di diserbanti o fitofarmaci nocivi.

**77.14.** Il Comune:

- mantiene catasto frane, falde e cavità;
- vigila su scavi e interventi privati;
- effettua controlli a campione nei cantieri;
- ordina sospensione lavori in caso di pericolo.

**77.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**

### **78. approvvigionamento idrico.**

**78.1.** Il presente articolo disciplina l'approvvigionamento idrico per edifici, attività e insediamenti urbani e rurali, con l'obiettivo di:

- garantire accesso all'acqua potabile secondo gli standard di qualità;
- assicurare efficienza, sicurezza e continuità del servizio;
- tutelare la risorsa idrica e promuovere l'uso sostenibile;
- evitare perdite e contaminazioni;
- regolare gli allacci alle reti e le dotazioni idriche autonome.

**78.2.** L'approvvigionamento idrico può avvenire tramite:

- Acquedotto pubblico (ABBANO/gestore competente) - fonte primaria;

- Pozzi e sorgenti privati - previo titolo e autorizzazione regionale;
- Raccolta acque meteoriche - per usi non potabili (irrigazione, lavaggi, scarichi WC previo trattamento, eccetera);
- Autobotti – solo in casi eccezionali o emergenziali.

**78.3.** È vietato l'uso di pozzi privati per uso potabile senza idonea certificazione sanitaria.

**78.4.** Allaccio alla rete idrica pubblica:

**78.4.1.** Obbligatorietà: gli edifici siti in aree servite dalla rete idrica devono obbligatoriamente allacciarsi all'acquedotto pubblico.

**78.4.2.** Per l'allaccio servono:

- richiesta al gestore del servizio idrico;
- titolo edilizio ove necessario;
- conformità impianti ai sensi del D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- rispetto normative antincendio per grandi utenze.

**78.4.3.** Opere di competenza:

- Il gestore realizza l'allaccio fino al punto di consegna.
- Il privato realizza l'impianto interno e la rete di adduzione nel lotto.

**78.5.** Gli impianti devono:

- essere conformi al D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- prevedere materiali certificati per acqua potabile;
- includere valvole di intercettazione, sfiati e dispositivi di non ritorno;
- garantire pressione minima pari a quella detta dal gestore;
- evitare incroci pericolosi con linee elettriche o gas.

**78.6.** Gli impianti devono essere ispezionabili e mantenuti in buono stato.

**78.7.** Serbatoi, autoclavi e accumuli idrici:

\* sono consentiti:

- serbatoi in PE o calcestruzzo interrati o fuori terra;
- autoclavi per edifici multipiano;
- sistemi antilegionella per strutture sanitarie e ricettive.

\* prescrizioni:

- volume dimensionato secondo UNI, carichi incendio e fabbisogni giornalieri;
- accesso per manutenzione;
- protezione contro contaminazioni;
- distanze da pozzi neri, fosse biologiche e fonti di inquinamento.

**78.8.** È promosso l'impiego delle acque piovane per:

- irrigazione aree verdi;
- usi non potabili;
- alimentazione WC previa trattamento;
- SUDS.

**78.9.** Le acque meteoriche non possono essere immesse nella rete dell'acquedotto.

**78.10.** Per pozzi privati:

- serve permesso/autorizzazione regionale;
- obbligo di iscrizione nel Catasto Dighe e Pozzi ove esistente;
- controllo qualità periodico;
- distanze minime da fonti inquinanti;
- divieto di collegamento diretto con rete potabile.

**78.11.** È vietato:

- utilizzare pozzi abusivi;
- miscelare acqua di pozzo con quella potabile;
- captare acque in aree PAI con rischio di subsidenza o contaminazione.

**78.12.** Il sistema idrico deve garantire:

- protezione dei punti di presa;
- chiusini e pozzetti sigillati;
- assenza di ristagni;
- protezione antigelo;
- prevenzione legionella negli accumuli;
- periodiche analisi chimico-fisiche nei sistemi autonomi.

**78.13.** Il gestore garantisce qualità dell'acqua al punto di consegna, il privato all'interno dell'immobile.

**78.14.** In territorio rurale:

- ammessi sistemi autonomi di approvvigionamento previo progetto;
- obbligo di separare acqua potabile da acqua per uso irriguo;
- promozione di sistemi di raccolta acqua piovana;
- rispetto delle autorizzazioni per perforazioni e trivellazioni.

**78.15.** Nelle opere idriche devono essere rispettate le norme su:

- tutela del suolo e sottosuolo (scavi controllati, ripristino morfologico, eccetera);
- distanza da cavità, ipogei, corsi d'acqua sotterranei;
- protezione falde;
- prevenzione contaminazioni crociate con reflui.

**78.16.** Durante scavi e posa tubazioni:

- obbligo rispetto D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.*;
- segnalazione cantieri e percorsi pedonali;
- protezione sottoservizi esistenti;
- ripristino finale pavimentazioni e suoli.

**78.17.** Il privato deve:

- mantenere impianti privati efficienti;
- eliminare perdite entro 48 ore dalla segnalazione;
- installare rubinetti e dispositivi a flusso ridotto;
- usare irrigazione efficiente (goccia, microportata, eccetera).

**78.18.** Il Comune può incentivare:

- sistemi di riciclo acque grigie;
- sistemi di smart metering.

**78.19.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **79. depurazione e smaltimento delle acque.**

**79.1.** La presente norma regola la raccolta, il trattamento, la depurazione e lo smaltimento delle acque:

- acque nere (reflui domestici e assimilati),
- acque grigie (acque di scarico non nere),
- acque meteoriche (di dilavamento o di prima pioggia),  
al fine di:
- prevenire l'inquinamento dei corpi idrici;
- garantire la tutela della salute pubblica;
- assicurare la corretta funzionalità del servizio idrico integrato;
- promuovere soluzioni sostenibili e a basso impatto ambientale;
- proteggere suolo, sottosuolo, falde e infrastrutture.

**79.2.** Allaccio obbligatorio alla rete fognaria:

\* obbligatorietà: nelle aree servite da rete fognaria pubblica, tutti gli edifici devono allacciarsi obbligatoriamente alla rete di fognatura nera, tramite il gestore;

\* è vietato:

- lo scarico nel suolo o sottosuolo in presenza della rete pubblica;
- l'uso di fosse settiche in alternativa al sistema pubblico;
- la miscelazione di acque chiare e acque nere.

**79.3.** Nelle zone rurali o isolate, prive di fognatura, è obbligatoria l'adozione di sistemi autonomi di depurazione, tra cui:

\* sistemi ammessi:

- fossa imhoff + subirrigazione;
- fitodepurazione orizzontale o verticale;
- micro-impianti biologici a fanghi attivi;
- fosse settiche tricamerale (solo per scarichi minimi);
- vasche a tenuta (solo casi eccezionali).

\* condizioni di utilizzo

- essere dimensionati secondo normativa di legge;
- rispettare distanze da pozzi, edifici e confini;
- non interferire con falde o aree PAI;
- garantire manutenzione periodica e svuotamento fanghi;
- rispettare limiti di cui al D.Lgs. n.152/2006 e *ss.mm.ii.*

**79.4.** Gestione delle acque meteoriche:

\* è obbligatoria la separazione tra:

- acque meteoriche;
- acque reflue domestiche o industriali.

\* trattamento acque di prima pioggia per:

- parcheggi oltre le superfici minime previste dalla vigenti disposizioni di legge in materia;
- superfici produttive;
- stazioni di servizio;
- aree commerciali a rischio sversamenti;

devono essere previsti:

- vasche di prima pioggia;
- dissabbiatori;
- disoleatori.

\* le acque meteoriche devono essere smaltite tramite:

- infiltrazione nel suolo (pozzi drenanti, SUDS, eccetera);
- canalizzazione naturale;
- rete pluviale dedicata.

**79.5.** È vietato lo scarico di acque meteoriche nella rete fognaria nera, salvo eccezioni previste dal gestore.

**79.6.** Rete privata di scarico:

**79.6.1.** Gli impianti interni devono:

- essere conformi al D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- prevedere separazione chiara tra reti nere e pluviali;
- garantire ventilazione delle colonne di scarico;
- utilizzare materiali certificati;
- impedire reflussi mediante valvole di non ritorno.

**79.6.2.** Pozzetti e condotte devono essere:

- ispezionabili;
- manutentabili;
- identificati su planimetrie dell'edificio.

**79.7.** I sistemi devono garantire:

- abbattimento carico inquinante secondo limiti di legge;
- continuità operativa;

- protezione da gelo, allagamenti e sovraccarichi;
- sistemi di allarme e bypass dove richiesto;
- compatibilità con la capacità drenante dei terreni.

**79.8.** Sono consentiti solo:

- scarichi di acque depurate conformi ai limiti del D.Lgs. n.152/2006 e *ss.mm.ii.*;
- scarichi su suolo tramite subirrigazione certificata;
- scarichi in corpi idrici previo nulla osta dell'autorità competente.

**79.9.** Gli edifici con attività produttive devono:

- adottare pretrattamenti (dissabbiatori, filtri, disoleatori, neutralizzatori, eccetera);
- rispettare pH, solidi sospesi, COD, BOD e parametri di legge;
- presentare domanda di AUA ove richiesta;
- garantire registrazione e tracciabilità dei fanghi.

**79.10.** I proprietari o gestori devono:

- effettuare svuotamento fosse e manutenzione impianti depurativi almeno 1 volta/anno o secondo specifiche tecniche;
- conservare registri manutentivi;
- garantire immediata riparazione dei malfunzionamenti;
- mantenere efficienti pozzetti, sifonature e dispositivi.

**79.11.** Il Comune, ARPAS, gestore e le autorità competenti possono:

- effettuare ispezioni;
- prelevare campioni;
- imporre adeguamenti;
- disporre sospensione dell'attività in caso di grave inquinamento;
- applicare sanzioni amministrative e penali.

**79.12.** In caso di inquinamento del suolo o acque:

- obbligo di intervento immediato;
- presentazione piano di bonifica ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e *ss.mm.ii.*;
- monitoraggio post-intervento;
- divieto di nuovi rilasci finché non ripristinate le condizioni ambientali.

**79.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **80. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.**

**80.1.** La presente norma disciplina:

- la gestione dei rifiuti urbani e assimilati;
  - le modalità di raccolta differenziata;
  - i sistemi di deposito temporaneo e conferimento;
  - gli obblighi per utenze domestiche e non domestiche;
- con l'obiettivo di:
- incrementare la raccolta differenziata;
  - favorire il riciclo e il recupero;
  - ridurre lo smaltimento in discarica;
  - prevenire l'inquinamento del suolo e delle acque;
  - garantire decoro urbano e corretta gestione ambientale.

**80.2.** Ai sensi del D.Lgs. n.116/2020 e *ss.mm.ii.* sono rifiuti urbani:

- a) rifiuti domestici;
- b) rifiuti di attività commerciali assimilati per qualità e quantità;
- c) rifiuti da manutenzione del verde pubblico;
- d) rifiuti ingombranti;
- e) rifiuti derivanti dalla pulizia stradale.

**80.3.** Tutte le utenze, domestiche e non domestiche, sono obbligate a:

- separare correttamente le frazioni merceologiche;
- utilizzare gli appositi contenitori o sacchi forniti dal Comune o dal gestore;
- rispettare calendari e modalità di conferimento;
- evitare commistioni tra rifiuti riciclabili e indifferenziati.

**80.5.** Il Comune adotta uno o più dei seguenti sistemi:

**80.5.1. Raccolta porta a porta, modello prevalente nei Comuni sardi, con:**

- esposizione dei contenitori domiciliari nei giorni prestabiliti;
- gestione individuale o condominiale;
- identificazione tramite codice RFID ove attivato.

ammessa negli edifici multipiano o complessi residenziali.

**80.5.3. Raccolta stradale:** con bidoni o campane per vetro, carta, plastica e indifferenziato.

**80.5.4. Centri di raccolta comunali (ecocentri), per apportare:**

- ingombranti;
- RAEE;
- oli vegetali/esausti;
- metalli, legno;
- rifiuti pericolosi domestici;
- sfalci e potature.

**80.6.** Frazioni di rifiuto da conferire separatamente:

- carta e cartone;
- plastica e imballaggi;
- vetro;
- organico (umido);
- metalli;
- indifferenziato;

**80.7.** Gli utenti possono richiedere:

- compostiere individuali;
- sconti TARI se previsti dal Comune;
- utilizzo del compost solo per uso domestico.

**80.8.** I rifiuti devono essere conferiti:

- negli orari stabiliti dal gestore;
- in contenitori chiusi;
- evitando esposizione permanente dei mastelli;
- rispettando differenziazione per colore e tipologia;
- mantenendo decoro e pulizia dell'area di conferimento.

**80.9.** Il conferimento anticipato o ritardato costituisce violazione sanzionabile.

**80.10.** Le attività produttive, commerciali, ricettive devono:

- effettuare raccolta differenziata con modalità analoghe alle utenze domestiche;
- presentare dichiarazioni di assimilabilità ove richiesto;
- garantire locali dedicati alla raccolta interna;
- separare rifiuti assimilati da rifiuti speciali non urbani.

**80.11.** Sono a carico del produttore:

- rifiuti industriali;
- rifiuti sanitari;
- rifiuti da demolizione e costruzione;
- oli minerali;
- fanghi;
- rifiuti tossico-nocivi;
- rifiuti agricoli.

**80.12.** Tali rifiuti non possono essere conferiti al servizio comunale.

**80.13.** Gli utenti devono:

- mantenere pulito il fronte dell'immobile;
- rimuovere rifiuti dispersi dai contenitori;
- non depositare rifiuti sui marciapiedi fuori dai giorni stabiliti;
- non occultare o danneggiare i contenitori pubblici.

**80.14.** Il Comune e il gestore del servizio possono:

- effettuare ispezioni sui rifiuti conferiti;
- applicare sanzioni per errato conferimento;
- sospendere temporaneamente il servizio in caso di abusi;
- segnalare violazioni gravi all'Autorità Giudiziaria.

**80.15.** Le sanzioni sono commisurate alle previsioni del D.Lgs. n.152/2006 e *ss.mm.ii.* e del Regolamento Comunale.

**80.16.** Il Comune promuove:

- uso di stoviglie riutilizzabili negli eventi;
- riduzione imballaggi plastici;
- progetti scolastici di educazione ambientale;
- installazione di dispenser acqua pubblica;
- mercatini del riuso e centri del riutilizzo;
- compostaggio di comunità.

**80.17.** Nelle aree periferiche, rurali e costiere:

- si adottano sistemi dedicati e stagionali;
- si prevedono contenitori anti-fauna selvatica;
- è vietato l'abbandono di rifiuti in natura;
- è obbligatoria la tutela ambientale secondo il PPR.

**80.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **81. distribuzione dell'energia elettrica.**

**81.1.** Il presente articolo disciplina:

- l'installazione, l'esercizio, l'ampliamento e la manutenzione delle reti elettriche;
  - le modalità di allaccio alle utenze private e pubbliche;
  - l'integrazione delle reti con il territorio urbano e rurale;
- al fine di:

- garantire continuità e qualità del servizio;
- tutelare la sicurezza pubblica e privata;
- assicurare la compatibilità con il paesaggio della Sardegna;
- ridurre l'impatto visivo e ambientale;
- favorire lo sviluppo di energie rinnovabili e smart grid.

**81.2.** Tipologie di infrastrutture elettriche

- cabine primarie;
- cabine secondarie MT/BT;
- linee elettriche aeree MT e BT;
- linee elettriche interrate MT e BT;
- quadri e armadi stradali;
- punti di consegna e contatori intelligenti;
- altro.

**81.3.** Principi generali di localizzazione e progettazione:

- rispettare i vincoli paesaggistici PPR;
- evitare impatti visivi rilevanti, specie nelle aree costiere, storiche e rurali;

- ridurre al minimo interferenze con ecosistemi, corsi d'acqua, suolo e sottosuolo;
- rispettare distanze di sicurezza da edifici, strade e attività sensibili;
- integrare eventuali schermature vegetali;
- utilizzare tecnologie a basso impatto (interramento, pali in legno trattato, soluzioni mimetiche).

#### **81.4. Cabine elettriche:**

##### **81.4.1. Le cabine devono essere localizzate:**

- preferibilmente all'interno di lotti pubblici o asserviti;
- in aree facilmente accessibili ai mezzi del gestore;
- evitando centri storici salvo necessità tecniche;
- rispettando distanze da scuole, ospedali e luoghi affollati.

##### **81.4.2. Devono essere:**

- realizzate secondo norme CEI;
- dotate di recinzione o antintrusione;
- conformi al contesto architettonico per materiali e colori;
- impermeabili e ventilate;
- predisposte per contatori e sistemi smart grid.

#### **81.5. Linee elettriche aeree.**

##### **81.5.1. Requisiti tecnici, devono rispettare:**

- norme CEI;
- distanze minime da suolo, edifici e infrastrutture;
- tirature e fondazioni idonee;
- protezioni in caso di incendio boschivo.

##### **81.5.2. Localizzazione, è vietata la posa di linee aeree:**

- nelle zone A dei centri storici;
- lungo aree costiere tutelate dal PPR;
- nelle aree SIC;
- nelle aree panoramiche di pregio;
- in siti archeologici o identitari.

in tali aree è obbligatorio l'interramento.

#### **81.6. Linee elettriche interrato.**

\* sono preferite rispetto alle linee aeree, per motivi di:

- sicurezza;
- impatto paesaggistico ridotto;
- affidabilità.

\* devono rispettare:

- sezionamenti adeguati;
- protezioni meccaniche;
- distanze da sottoservizi;
- obbligo di ripristino del manto stradale o del terreno.

#### **81.7. Allaccio delle utenze:**

##### **81.7.1. Obblighi del privato, il privato deve:**

- richiedere preventivo al gestore;
- realizzare la canalizzazione interna fino al punto di consegna;
- installare impianti conformi al D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- garantire accesso al contatore.

##### **81.7.2. Punto di consegna, è posizionato:**

- su suolo pubblico o area asservita;
- all'esterno dell'edificio o in nicchia accessibile;
- conforme norme CEI.

#### **81.8. Le linee e cabine devono rispettare:**

- zone di rispetto secondo CEI;
- distanze da edifici, balconi, finestre;
- norme di protezione dai campi elettromagnetici;
- per edifici agricoli è vietata la vicinanza di linee MT a ricoveri animali senza distanze di sicurezza.

**81.9.** La rete elettrica deve:

- coordinarsi con reti gas, idriche, fognarie, telecomunicazioni;
- evitare interferenze e sovrapposizioni;
- prevedere pozzetti e accessi ispezionabili;
- utilizzare canalizzazioni multifunzione dove previste.

**81.10.** In territorio rurale:

- preferiti pali in legno o compositi ecocompatibili;
- obbligo di distanze da colture, vigneti e oliveti;
- tutela dei paesaggi agrari storici;
- divieto di impianti che ostacolano la viabilità agricola.

**81.11.** Il gestore deve garantire:

- tempi di ripristino secondo ARERA;
- riduzione disservizi;
- sostituzione automatica dei contatori obsoleti;
- comunicazione preventiva in caso di lavori o interruzioni programmate.

**81.12.** Gli impianti devono:

- rispettare CEI;
- prevedere sistemi anti-islanding;
- garantire protezioni elettriche idonee;
- seguire le procedure di connessione del gestore;
- essere compatibili con accumuli domestici o comunitari.

**81.13.** Comunità energetiche rinnovabili (CER) sono ammesse nel rispetto della normativa nazionale e regionale.

**81.14.** Al termine dei lavori:

- è obbligatorio ripristinare strade, marciapiedi, suolo e sottosuolo;
- ripristinare muretti a secco nelle aree rurali;
- rimuovere pali dismessi;
- reintegrare eventuale vegetazione danneggiata.

**81.15.** Il Comune e il gestore possono:

- effettuare ispezioni;
- imporre adeguamenti;
- sospendere cantieri non conformi;
- richiedere studi geologici o elettromagnetici;
- applicare sanzioni secondo RE e Delibere ARERA.

**81.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**82. distribuzione del gas.**

**82.1.** La presente norma disciplina:

- progettazione, realizzazione e manutenzione delle reti di distribuzione del gas naturale o GPL canalizzato;
- modalità di allaccio alle utenze;
- localizzazione delle infrastrutture;
- norme di sicurezza e tutela ambientale;

al fine di:

- garantire continuità, efficienza e sicurezza del servizio;
- assicurare la compatibilità paesaggistica, soprattutto nelle aree sensibili della Sardegna;

- prevenire rischi di incendio, esplosione o dispersioni;
- tutelare suolo, sottosuolo e infrastrutture esistenti.

#### **82.2. Tipologie di infrastrutture del gas:**

- Reti di distribuzione in media pressione (MP);
- Reti di bassa pressione (BP);
- Cabine di riduzione e regolazione;
- Gruppi di misura (contatori);
- Reti GPL canalizzate;
- Serbatoi centralizzati o di quartiere (solo GPL);
- Allacci privati e colonne montanti;
- altro.

#### **82.3. Le infrastrutture devono:**

- rispettare norme UNI-CIG e CEI;
- evitare interferenze con reti elettriche, fognarie, acquedotti, telecomunicazioni;
- ridurre l'impatto visivo, specie in centri storici e aree costiere;
- rispettare i vincoli paesaggistici del PPR;
- essere protette da fenomeni idrogeologici (PAI);
- garantire accessibilità per manutenzione.

#### **82.4. Cabine di riduzione e regolazione:**

##### **82.4.1. Devono essere collocate:**

- in aree pubbliche o asservite;
- lontane da scuole, ospedali, mercati, eccetera;
- fuori da zone allagabili;
- in punti areati e facilmente accessibili ai mezzi di emergenza.

##### **82.4.2. Devono avere:**

- protezione antimanomissione;
- aerazione permanente;
- messa a terra e protezione contro fulmini;
- colori e materiali integrati al paesaggio, se in aree vincolate.

#### **82.5. Reti di distribuzione del gas:**

##### **82.5.1. Linee interrate sono la regola generale. I materiali devono essere:**

- tubazioni in acciaio o polietilene;
- giunti saldati conformi UNI-CIG;
- protezioni catodiche ove necessarie.

##### **82.5.2. Linee aeree:**

\* ammesse solo eccezionalmente:

- in aree agricole isolate;
- per attraversamenti provvisori.

\* vietate in centri storici, aree costiere, parchi, zone urbanistiche sensibili.

#### **82.6. Secondo norme UNI-CIG, devono essere rispettate distanze da:**

- fondazioni e strutture edilizie;
- condotte elettriche o elettrodotti;
- alberature ad apparato radicale esteso;
- viabilità principale.

**82.7. Il Comune può imporre distanze aggiuntive in aree vincolate.**

#### **82.8. Allaccio alle utenze private:**

##### **82.8.1. Il privato deve:**

- presentare domanda al gestore;
- predisporre l'impianto interno secondo D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- proteggere la tubazione fino al contatore;

- garantire accesso al gruppo di misura.

**82.8.2.** Contatori devono:

- essere posizionati all'esterno o in nicchie aerate;
- essere protetti da urti, agenti atmosferici e manomissioni;
- rispettare CEI per impianti interconnessi con sistemi elettrici.

**82.9.** Nelle aree non metanizzate della Sardegna:

\* sono ammessi:

- serbatoi centralizzati;
- mini-reti di quartiere;
- reti condominiali.

\* prescrizioni:

- serbatoi fuori terra o interrati secondo UNI;
- distanze di sicurezza da edifici, recinzioni, confini;
- divieto in zone a rischio frana o idraulico (PAI);
- distanze aumentate in presenza di scuole o strutture sanitarie.

**82.10.** Devono essere garantite:

- valvole di intercettazione al punto di consegna;
- sistemi anti-sovrappressione;
- ventilazione per locali tecnici;
- protezione da corrosione per tubazioni interrate;
- controlli periodici obbligatori del gestore.

**82.11.** Ogni dispersione deve essere immediatamente segnalata al gestore e ai VVFF.

**82.12.** Gli scavi per posa tubazioni devono:

- rispettare norme su tutela del suolo e sottosuolo;
- evitare tagli non necessari;
- prevedere sabbia di protezione e segnalazione con nastro d'avvertimento;
- ripristinare manti stradali e marciapiedi;
- tutelare eventuali beni archeologici.

**82.13.** Devono essere garantiti:

- adeguati spazi per sottoservizi;
- interferenze minime con acquedotto, fognatura, fibra ottica;
- tracciabilità e mappatura SIG delle reti.

**82.14.** In territorio agricolo:

- preferibili percorsi lungo strade poderali;
- vietato ostacolare attività agricole;
- obbligo di protezione tubazioni da mezzi agricoli;
- rispetto dei paesaggi agrari storici.

**82.15.** Il gestore deve garantire:

- continuità della fornitura;
- ripristino entro tempi ARERA;
- sostituzione tubazioni obsolete;
- manutenzione preventiva.

**82.16.** Al termine degli interventi:

- devono essere ripristinate pavimentazioni, terreni e infrastrutture;
- vanno ricostruiti muretti a secco e manufatti storici eventualmente smontati;
- va ripiantata vegetazione disturbata.

**82.17.** Comune e gestore possono:

- verificare allacci, impianti e documentazione tecnica;
- imporre adeguamenti o messa in sicurezza;
- sanzionare abusi;

- sospendere allacci irregolari;
- richiedere studi geologici in aree a rischio.

**82.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **83. ricarica dei veicoli elettrici.**

**83.1.** Il presente articolo disciplina:

- installazione, esercizio e manutenzione delle infrastrutture di ricarica;
- localizzazione su suolo pubblico e privato;
- modalità tecniche di realizzazione;

al fine di:

- favorire la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni;
- integrare le colonnine nel contesto urbano e paesaggistico;
- garantire sicurezza elettrica e accessibilità;
- assicurare qualità del servizio e interoperabilità delle reti di ricarica.

**83.2.** Tipologie di punti di ricarica:

- Ricarica lenta/accelerata in AC (fino a 22 kW);
- Ricarica rapida in DC ( $\geq 50$  kW);
- Ricarica ultrarapida ( $\geq 150$  kW);
- Wallbox private in edifici residenziali o attività;
- Stazioni di ricarica condominiali;
- Infrastrutture su suolo pubblico (colonnine stradali);
- Infrastrutture integrate in parcheggi multipiano o interrati;
- altro.

**83.3.** La localizzazione deve:

- rispettare sicurezza stradale e CdS;
- evitare interferenze con marciapiedi troppo stretti ( $< 1,50$  m);
- prevedere stalli dedicati e segnaletica verticale e orizzontale;
- tenere conto del PPR nelle aree storiche, costiere e panoramiche;
- assicurare accesso ai mezzi di manutenzione;
- garantire almeno uno stallo accessibile a persone con disabilità.

**83.4.** È vietata la collocazione:

- in siti archeologici;
- su aree vincolate paesaggisticamente senza autorizzazione;
- in aree a rischio idraulico o frana (PAI) senza prescrizioni tecniche.

**83.5.** Installazioni su suolo privato:

\* Edifici residenziali sono ammessi previa idonea autorizzazione:

- wallbox fino a 7,4–22 kW;
- sistemi condominiali condivisi;
- colonnine private abbinate a posti auto pertinenti.

\* Attività produttive o commerciali sono ammessi previa idonea autorizzazione e devono:

- garantire potenza sufficiente;
- prevedere dispositivi di gestione carichi;
- installare almeno una colonnina per parcheggi con superficie  $> 500$  mq, se previsto dalle normative nazionali e comunali in materia.

**83.6.** Le infrastrutture devono rispettare:

- norme CEI;
- sistemi di protezione differenziale e magnetotermica dedicati;
- sistemi anti-sovratensione;
- cablaggio dimensionato per carichi continui;

- protezione contro urti e agenti atmosferici;
- interfacce per interoperabilità con operatori.

**83.7.** Per ricariche rapide:

- dissipazione termica adeguata;
- connessioni in MT ove richiesto;
- fondazioni e basamenti idonei.

**83.8.** Devono essere garantiti:

- spazi di manovra sicuri;
- illuminazione adeguata nelle ore notturne;
- segnaletica orizzontale;
- protezioni anti-urto;
- distanze di sicurezza da reti gas, idriche, elettriche, eccetera;
- accesso liberi ai mezzi di emergenza.

**83.9.** Nei centri storici e aree PPR:

- obbligo di installare colonnine di design discreto;
- colori neutri e non riflettenti;
- minimizzazione impatto visivo;
- cavidotti interrati;
- divieto di tettoie, insegne o apparecchiature incongrue.
- eventuali deroghe devono essere autorizzate dalla Soprintendenza.

**83.10.** Gli impianti devono:

- rispettare CEI per connessioni alla rete;
- avere potenza adeguata alla tipologia di ricarica;
- prevedere sistemi di gestione carichi;
- essere predisposti per alimentazione da fonti rinnovabili e accumuli.

**83.11.** In ogni stazione pubblica deve essere presente:

- almeno un punto di ricarica accessibile a persone con disabilità;
- spazio laterale minimo di manovra;
- pulsanti e display a quota accessibile;
- eventuali rampe o raccordi per superare dislivelli.

**83.12.** Il gestore deve:

- garantire continuità del servizio;
  - assicurare manutenzione preventiva;
  - esporre tariffe in modo chiaro;
  - garantire interoperabilità con app e circuiti nazionali;
  - garantire assistenza H24;
- segnalare le colonnine su piattaforme open-data.

**83.13.** Aree rurali:

- ammessa installazione su parcheggi pubblici e agriturismi;
- preferire soluzioni a basso impatto visivo;
- vietato installare su sentieri, aree agricole pregiate o siti vulnerabili.

**83.14.** Aree costiere:

- installazioni arretrate rispetto alla linea di costa;
- evitare impianti visibili da spiagge o belvedere;
- obbligo di mitigazione paesaggistica nei Comuni costieri.

**83.15.** È incentivata l'installazione di:

- colonnine integrate con impianti fotovoltaici;
- sistemi di accumulo;
- tettoie solari in parcheggi pubblici;

- dispositivi vehicle-to-grid, ove autorizzati.

**83.16.** Dopo lavori di posa:

- devono essere ripristinate pavimentazioni, marciapiedi e suolo vegetale;
- va ripristinata la segnaletica;
- devono essere rimossi eventuali impianti dismessi e basamenti obsoleti.

**83.17.** Il Comune:

- verifica conformità dei progetti;
- rilascia autorizzazioni edilizie o concessioni suolo pubblico;
- effettua controlli periodici;
- applica sanzioni per violazioni.

**83.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**84. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.**

**84.1.** Il presente articolo disciplina:

- l'installazione e l'esercizio di impianti FER (fonti energetiche rinnovabili),
- gli impianti di cogenerazione e trigenerazione,
- le reti locali e urbane di teleriscaldamento e teleraffreddamento,  
al fine di:
  - ridurre le emissioni climalteranti e migliorare l'efficienza energetica;
  - promuovere l'autoproduzione e l'autoconsumo collettivo;
  - integrare gli impianti nel paesaggio della Sardegna;
  - mantenere sicurezza edilizia, ambientale e territoriale;
  - rispettare i vincoli paesaggistici, culturali e idrogeologici.

**84.2.** Le norme si applicano a:

- a) impianti fotovoltaici a terra e integrati;
- b) impianti solari termici;
- c) micro-eolico ed eolico;
- d) impianti a biomassa e biogas;
- e) impianti geotermici a bassa entalpia;
- f) impianti idroelettrici minori;
- g) impianti di cogenerazione (CHP) e trigenerazione;
- h) reti di teleriscaldamento e distribuzione calore;
- i) comunità energetiche rinnovabili (CER) e autoconsumo collettivo.

**84.3.** Tutti gli impianti devono:

- rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia e, comunque, il PPR Sardegna ed i vincoli paesaggistici e PAI;
- integrare mitigazioni visive, acustiche e ambientali;
- minimizzare consumo di suolo e impermeabilizzazione;
- favorire l'autoconsumo energetico locale;
- adottare tecnologie ad alta efficienza;
- predisporre misure di sicurezza CEI e antincendio.

**84.4.** Impianti fotovoltaici:

\* su edifici (coperture), consentiti, purché:

- integrati nella falda senza aumento quota;
- con pannelli colorazione coerente in centri storici;
- cavidotti interrati o nascosti;
- in aree vincolate solo previo nulla osta della Soprintendenza.

\* a terra consentiti solo:

- in aree industriali, agricole marginali o degradate;

- fuori dalle aree PPR costiere o panoramiche;
- con progetto di schermatura vegetale.

**84.5.** Solare termico ammesso in tutti gli edifici, con prescrizioni:

- integrazione nelle falde o su terrazze interne;
- serbatoi non visibili da spazio pubblico in area storica;
- divieto di installazione su coperture di beni culturali.

**84.6.** Micro-eolico (<60 kW) consentito con:

- altezza limitata;
- posizionamento lontano da abitazioni;
- valutazione acustica;
- esclusione in aree vincolate PPR.

**84.7.** Eolico maggiore segue disciplina regionale e nazionale e non rientra di norma negli impianti ammessi in ambito urbano.

**84.8.** Impianti a biomassa e biogas consentiti:

- con sistemi abbattimento emissioni;
- presentazione studio odori e rumori;
- distanze minime.

**84.9.** Impianti geotermici a pompa di calore ammessi ovunque se a bassa entalpia, con:

- perforazioni conformi a norme geologiche e PAI;
- divieto in aree di ricarica falde sensibili;
- obbligo di dichiarazione lavori alla RAS/Comune;
- rispetto del Codice dell'Ambiente per scarichi termici.

**84.10.** Cogenerazione e trigenerazione:

\* impianti ad alto rendimento (CAR) ammessi per:

- attività produttive, ospedali, alberghi, centri commerciali;
- edifici residenziali multipiano (condomini).

\* prescrizioni:

- progetto energetico con bilancio termico;
- attenuazione rumore e vibrazioni;
- rispetto dell'inquinamento atmosferico (autorizzazioni emissioni);
- distanze da residenze;
- locali tecnici adeguati e ventilati.

**84.11.** Reti e impianti di teleriscaldamento:

\* consentite:

- in centri urbani e nuovi quartieri;
- in zone con grandi utenze termiche;
- integrate con fonti rinnovabili (biomassa, geotermia, solare termico, eccetera).

\* requisiti:

- tubazioni pre-isolate;
- scavi e sottoservizi coordinati con le altre reti;
- camere di distribuzione ispezionabili;
- sistemi di monitoraggio perdite e temperatura.

\* vietate in centri storici salvo opera pubblica pianificata.

**84.12.** Sono ammesse CER costituite da:

- cittadini, imprese, enti pubblici;
- utenze connesse alla stessa cabina primaria.

**84.13.** Prescrizioni:

- deposito statuto CER;
- conformità connessioni CEI;
- registro utenti e ripartizione energia condivisa;

- rispetto vincoli PPR per impianti collettivi.

**84.14.** Tutti gli impianti devono:

- essere progettati da tecnici abilitati;
- rispettare norme CEI, UNI, D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*;
- avere dispositivi antincendio;
- prevedere protezioni contro fulmini;
- osservare distanze di sicurezza da reti gas ed elettriche.

**84.15.** Per impianti a terra o scavi:

- obbligo di ripristino morfologico;
- recupero terreno vegetale;
- schermature vegetali obbligatorie;
- rimozione opere dismesse.

**84.16.** Il Comune e gli enti competenti possono:

- effettuare sopralluoghi;
- verificare la conformità degli impianti;
- richiedere integrazioni progettuali;
- imporre adeguamenti o sospensioni.

**84.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **85. telecomunicazioni.**

**85.1.** La presente disciplina regola:

- l'installazione, ampliamento e gestione delle infrastrutture di telecomunicazione, eccetera;
- la posa della fibra ottica, reti a banda ultra-larga e wireless, eccetera;
- gli impianti di telefonia mobile e radio, eccetera;
- le reti tecnologiche al servizio di edifici pubblici e privati;

al fine di:

- garantire efficienza, sicurezza e qualità dei servizi;
- minimizzare l'impatto visivo e ambientale;
- tutelare centri storici, coste e paesaggi della Sardegna;
- assicurare lo sviluppo digitale del territorio;
- coordinare le reti con gli altri sottoservizi pubblici.

**85.2.** Tipologie di infrastrutture trattate:

- Fibra ottica (FTTC, FTTH, backhaul, eccetera);
- Cavidotti e sottoservizi TLC, eccetera;
- Stazioni radio base (SRB) per telefonia mobile, eccetera;
- Microcelle, small cell e antenne 5G, eccetera;
- Ponti radio, eccetera;
- Reti wireless pubbliche e private, eccetera;
- Centraline, armadi stradali, nodi TLC, eccetera;
- Reti LAN/WLAN nei fabbricati, eccetera.

**85.3.** Le infrastrutture devono:

- rispettare il Codice delle Comunicazioni;
- garantire sicurezza elettromagnetica;
- minimizzare interferenze paesaggistiche;
- essere progettate per permettere future implementazioni;
- prevedere cavidotti ispezionabili;
- essere coordinate con acqua, gas, fognatura, energia elettrica, eccetera.

**85.4.** Fibra ottica e reti a banda ultra-larga, eccetera:

**85.4.1.** Tutti i nuovi edifici e ristrutturazioni rilevanti devono:

- predisporre l'infrastruttura fisica interna multiservizio (D.Lgs. n.33/2016 e *ss.mm.ii.*);
- installare cavidotti in fibra fino ai singoli alloggi;
- prevedere locali tecnici e punti di accesso RETI.

**85.4.2.** Posa su suolo pubblico deve avvenire:

- preferibilmente in cavidotti esistenti;
- mediante minitrincea dove possibile;
- con scavi a ridotto impatto ambientale;
- con ripristino stradale secondo capitolati comunali.

**85.4.3.** Vietate:

- canalizzazioni fuori traccia o cavi aerei non autorizzati;
- pose in zone PAI senza studio geologico.

**85.5.** Gli armadi per fibra e reti devono:

- essere collocati preferibilmente su marciapiedi larghi  $\geq 1,50$  m;
- avere colorazioni compatibili con il contesto urbano;
- essere posizionati a bordo strada senza intralciare accessi;
- rispettare distanze di sicurezza da attrazioni sensibili.

**85.6.** In centri storici:

- obbligo di armadi mimetizzati;
- divieto di installazioni su facciate storiche;
- preferenza per collocazioni interne a cortili o retrospetti.

**85.7.** Impianti di telefonia mobile (SRB, 4G, 5G, eccetera):

**85.7.1.** Devono essere localizzati:

- prioritariamente in aree non sensibili;
- su edifici pubblici o tecnici;
- su tralicci esistenti;
- in posizione non dominante nei panorami PPR.

**85.7.2.** Vietati:

- su edifici vincolati;
- in centri storici, salvo microcelle invisibili;
- in aree archeologiche e identitarie;
- in aree costiere prossime alla battigia.

**85.8.** Microcelle, small cell, eccetera consentite con:

- apparati minimizzati e integrati nel mobilio urbano;
- cablaggi nascosti;
- antenne direzionali a basso impatto.

**85.9.** Tutte le installazioni devono:

- rispettare i limiti del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e *ss.mm.ii.*;
- essere monitorate ARPA Sardegna;
- prevedere misure di mitigazione per ricettori sensibili (scuole, ospedali, eccetera);
- essere dotate di dispositivi anticaduta e antiintrusione.

**85.10.** Ponti radio, impianti wireless, eccetera:

\* sono ammessi solo:

- in zone extraurbane;
- lontano da centri storici e aree costiere;
- con torri integrate o mimetizzate;
- con valutazione paesaggistica.

\* vietati in:

- aree di pregio ambientale;
- parchi naturali;
- siti archeologici.

**85.11.** I cavidotti TLC, eccetera devono:

- essere posati sotto marciapiedi o piste pedonali;
- essere ispezionabili;
- avere pozzetti ogni 40–60 metri;
- rispettare distanze da altre reti;
- evitare interferenze con radici e alberature.

**85.12.** Ripristini:

- manto stradale uguale o superiore allo stato preesistente;
- ricostruzione muretti a secco, se interessati.

**85.13.** Gli edifici devono contenere:

- rete interna in fibra fino ai singoli vani;
- cavedi verticali idonei e ispezionabili;
- locali tecnici separati dagli altri sottoservizi;
- predisposizioni per router, sistemi WiFi, e smart home.

**85.14.** In zone vincolate PPR:

- obbligo di apparati compatti e mimetici;
- divieto di tralicci visibili;
- cavidotti interrati;
- valutazione di incidenza paesaggistica.

**85.15.** Gestori e operatori devono:

- garantire funzionalità e sicurezza;
- sostituire apparati obsoleti;
- rimuovere impianti dismessi;
- mantenere pulizia e decoro dei siti.

**85.16.** Il Comune, con ARPA e altri enti, può:

- effettuare controlli;
- misurare emissioni elettromagnetiche;
- chiedere adeguamenti o delocalizzazioni;
- applicare sanzioni amministrative.

**85.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

### **86. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.**

**86.1.** La presente disciplina regola:

- il decoro urbano e architettonico delle costruzioni;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici;
- la sicurezza statica, igienico-sanitaria e antincendio;
- la tutela degli spazi pubblici e dei fronti edilizi;
- la prevenzione del degrado e dell'incuria;
- la salvaguardia della pubblica incolumità;

con particolare riferimento alle caratteristiche paesaggistiche e culturali della Sardegna.

**86.2.** Le norme si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- spazi pubblici o ad uso pubblico;
- pertinenze, recinzioni e cortili;
- fabbricati rurali prospicienti vie pubbliche;
- facciate, coperture e balconi;
- manufatti visibili da spazio pubblico.

**86.3.** I proprietari/possessori/detentori devono:

- mantenere gli immobili in buono stato di conservazione;
- garantire pulizia di facciate, infissi, grondaie, pluviali e balconi;
- assicurare stabilità strutturale e prevenzione del pericolo;
- evitare situazioni di degrado che compromettano il decoro urbano;
- rimuovere tempestivamente scritte vandaliche, depositi abusivi, rifiuti o materiali incongrui;
- sostituire o riparare elementi pericolanti o ammalorati;
- mantenere le pertinenze (giardini, cortili, muri, eccetera) in condizioni decorose.

#### **86.4. Facciate, coperture e prospetti:**

\* decoro architettonico: le facciate devono:

- essere uniformi e coerenti nel colore e nei materiali;
- mantenere integrità degli intonaci;
- evitare cablaggi, tubazioni o antenne visibili salvo casi tecnici;
- assicurare continuità estetica nei centri storici e negli ambiti del PPR.

\* elementi pericolanti: i proprietari/possessori/detentori devono:

- eliminare cornicioni instabili, tegole rotte, intonaci distaccati;
- installare reti di protezione ove necessario;
- mantenere efficienti i sistemi di smaltimento acque meteoriche.

#### **86.5. Gli elementi aggettanti**

\* devono:

- essere verificati periodicamente;
- rispettare le distanze di sicurezza;
- non presentare ferri esposti o calcestruzzo degradato;
- rispettare l'armonia dell'edificio e del contesto.

\* è vietato:

- chiudere balconi con materiali incongrui;
- installare tende o infissi di colore non omogeneo;
- realizzare verande abusive, fatte salve le norme regionali vigenti.

#### **86.6. Le pertinenze**

\* devono essere mantenute:

- pulite e prive di rottami;
- con muri integri e stabili;
- con cancelli funzionanti;
- con siepi curate e non invadenti vie pubbliche.

\* vietato:

- accumulare materiali dismessi visibili dalla strada;
- lasciare recinzioni divelte o pericolanti;
- permettere infestazione da erbacce o animali nocivi.

#### **86.7. I proprietari/possessori/detentori devono garantire:**

- stabilità strutturale dell'immobile;
- esecuzione di verifiche statiche ove necessario;
- rispetto NTC;
- messa in sicurezza immediata di parti a rischio crollo.

#### **86.8. Il Comune può ordinare:**

- sopralluoghi tecnici;
- certificazioni strutturali;
- interventi di messa in sicurezza entro termini.

#### **86.9. Gli edifici soggetti a prevenzione incendi devono:**

- rispettare il D.P.R. n.151/2011 e *ss.mm.ii.*;
- mantenere funzionanti estintori e impianti di spegnimento;
- mantenere libere le vie di esodo;

- garantire porte REI e impianti elettrici conformi.

**86.10.** Proprietari/possessori/detentori devono:

- garantire sicurezza dei marciapiedi adiacenti;
- mantenere puliti accessi, passi carrai e fronti strada;
- impedire che ramaglie o elementi sporgenti creino pericolo.

**86.11.** Il Comune mantiene il potere di:

- rimuovere elementi pericolanti;
- imporre interventi urgenti;
- applicare sanzioni amministrative.

**86.12.** La collocazione di luci esterne deve:

- non produrre abbagliamento;
- non interferire con traffico o abitazioni;
- rispettare norme antinquinamento luminoso;
- integrare apparecchi compatibili con il contesto paesaggistico.

**86.13.** I proprietari/possessori/detentori devono:

- potare alberi pericolanti;
- impedire che radici danneggino strade o marciapiedi;
- controllare specie che possano creare rischio pubblico;
- rimuovere rami secchi, infestanti o rovi.

**86.14.** In caso di incuria o pericolo, il Comune può:

- intimare l'esecuzione degli interventi entro termini;
- intervenire in danno del proprietario;
- disporre transennamenti e interdizioni;
- irrogare sanzioni amministrative;
- segnalare casi di rischio grave alla Protezione Civile.

**86.15.** Dopo ogni intervento:

- devono essere ristabilite condizioni di ordine e pulizia;
- devono essere ripristinati pavimenti, muri e facciate;
- eventuali ponteggi devono essere rimossi tempestivamente.

**86.16.** Comunque, nel caso che sussista pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose, il Dirigente/Responsabile, dopo le constatazioni dell'Ufficio competente, ingiunge al proprietario i necessari provvedimenti ed in caso di inadempienza provvederà immediatamente ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. n.267/2000 e *ss.mm.ii.*, salvo rivalsa delle spese.

**86.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**87. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.**

**87.1.** La presente disciplina riguarda:

- il trattamento, la manutenzione e la conservazione delle facciate;
- la tutela degli elementi architettonici di pregio;
- la conservazione dell'identità storica e paesaggistica;
- la regolamentazione degli interventi che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici;
- il decoro urbano e architettonico nei centri storici e nelle aree tutelate dal PPR.

**87.2.** La norma si applica a:

- a) edifici situati nei centri storici e nei nuclei di antica formazione (Zone A);
- b) edifici prospicienti spazi pubblici o visibili da viabilità principale;
- c) edifici ricadenti nelle aree tutelate dal PPR;
- d) edifici con elementi architettonici di pregio o riconosciuti dalla pianificazione urbanistica;
- e) immobili vincolati singolarmente o per contesto ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*

**87.3.** Gli interventi devono:

- rispettare l'identità architettonica originaria;
- conservare i materiali tipici della tradizione costruttiva sarda;
- mantenere coerenza cromatica e materica;
- evitare alterazioni incongrue rispetto al contesto;
- assicurare decoro urbano e integrità estetica;
- osservare le prescrizioni del PPR e del Piano Particolareggiato dei centri storici.

#### **87.4. Facciate: requisiti generali**

##### **87.4.1. Gli intonaci devono essere:**

- mantenuti integri, privi di distacchi, crepe o ammaloramenti;
- restaurati utilizzando materiali compatibili (calce, sabbie locali, finiture tradizionali, eccetera);
- trattati con colori opachi, terrosi o pastello, secondo palette comunale.

##### **87.4.2. È vietato:**

- l'uso di vernici plastificate lucide;
- i rivestimenti in ceramica, gres o materiali riflettenti in centri storici;
- i cappotti termici esterni su edifici storici, salvo tecniche certificate e non invasive.

##### **87.5. Elementi di pregio:**

\* sono considerati elementi di pregio:

- cornici, marcapiani, modanature;
- portali in trachite, granito, basalto o calcare locale;
- balconi con ringhiere in ferro battuto originario;
- mensole, peducci e decorazioni storiche;
- infissi lignei originali;
- archi, volte, lesene;
- pavimentazioni storiche e basolati.

\* tali elementi devono essere:

- preservati;
- restaurati con tecniche tradizionali;
- non alterati nella forma o sostituiti con prodotti industriali incongrui.

##### **87.6. Sono ammessi:**

- rifacimenti di intonaco e tinteggiatura nel rispetto della cromia prevista dal Comune;
- risanamenti strutturali non visibili dall'esterno;
- sostituzioni puntuali di elementi degradati con materiali equivalenti;
- integrazioni compatibili con il contesto;
- re-integrazione cromatica e di materiali originari;
- pulitura non aggressiva (micro-sabbatura controllata, vapore, prodotti idonei).

##### **87.7. Interventi non ammessi:**

- alterare la geometria delle aperture originarie;
- eliminare o coprire elementi storici;
- inserire infissi in PVC o alluminio anodizzato in centri storici;
- installare tende, verande, pensiline o climatizzatori sulle facciate principali;
- installare cavidotti o tubazioni a vista;
- utilizzare colori non conformi alla palette comunale;
- utilizzare materiali in contrasto con tradizione costruttiva sarda.

##### **87.8. In centri storici e aree tutelate:**

- devono essere in legno o metallo verniciato, con disegno coerente;
- vietati infissi metallici lucidi, PVC bianco o colori estranei al contesto;
- ammessi vetri camera, purché senza alterare il disegno originario.

##### **87.9. Balconi, parapetti e ringhiere:**

- le ringhiere in ferro battuto devono essere mantenute o restaurate;
- vietate ringhiere in acciaio inox lucido o vetro trasparente in zone storiche;

- parapetti ammalorati devono essere ripristinati senza alterarne lo stile;
- le pavimentazioni dei balconi devono richiamare materiali tradizionali.

**87.10. Apparecchiature tecnologiche su facciate:**

\* ammesse con limitazioni:

- cavidotti interni o nascosti;
- antenne TV solo posizionate sui tetti e non sulle facciate;
- pompe di calore solo su retrospetti o cortili interni.

\* vietate:

- caldaie o condizionatori sui prospetti principali;
- cavi volanti;
- illuminazioni invasive o non coerenti.

**87.11. Insegne, targhe e illuminazione architettonica:**

- devono essere modeste, armonizzate, non luminose in zone storiche;
- vietate insegne scatolate o retroilluminate in centri storici;
- l'illuminazione deve valorizzare, non snaturare l'immobile;
- apparecchi discreti, con luce calda, direzionata e non abbagliante.

**87.12. Coperture e tetti visibili da spazio pubblico**

- obbligo di conservazione di materiali tradizionali (coppi sardi);
- vietati pannelli metallici riflettenti;
- pannelli solari ammessi solo se integrati, a filo falda e non visibili da vie principali;
- obbligo di ripristino della continuità cromatica.

**87.13. Ornamenti, decorazioni e apparati storici, devono essere:**

- restaurati secondo principi del restauro scientifico;
- non ricostruiti impropriamente;
- protetti da agenti atmosferici con materiali compatibili;
- documentati in caso di interventi.

**87.14. Anche le facciate secondarie devono mantenere decoro decoroso e funzionale, purché:**

- compatibili con l'uso;
- non degradate o pericolanti;
- prive di cavi, tubazioni e apparecchiature caotiche.

**87.15. Il Comune può imporre:**

- puntellamenti;
- reti protettive;
- rimozione immediata di parti pericolanti;
- transennamento dell'area.

**87.16. Documentazione per interventi sulle facciate è necessario presentare:**

- documentazione fotografica;
- relazione tecnica;
- scheda colori secondo palette comunale;
- particolari costruttivi e materiali;
- eventuale relazione storica per edifici di pregio;
- in aree vincolate obbligatorio il nulla osta della Soprintendenza.

**87.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**88. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.**

**88.1.** La presente disciplina regola:

- la progettazione e la conservazione degli elementi sporgenti delle facciate;
- parapetti, balconi, pensiline, davanzali e aggetti ornamentali;
- la sicurezza statica e la tutela dell'incolumità pubblica;

- la compatibilità con il decoro urbano e paesaggistico;
- la conservazione degli elementi tradizionali e di pregio.

**88.2.** Le norme si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- edifici nei centri storici o tutelati dal PPR;
- facciate prospicienti spazi pubblici o visibili da suolo pubblico;
- edifici multipiano o residenze private.

**88.3.** Definizioni:

- **Elementi aggettanti:** balconi, sporti di gronda, pensiline, mensole, marcapiani, bow-windows, erker, verande consentite.
- **Parapetti:** elementi di protezione dei balconi o superfici praticabili.
- **Davanzali:** sporgenze alla base delle aperture finestrate.

**88.4.** Gli elementi aggettanti devono:

- rispettare sicurezza statica;
- essere progettati con materiali idonei e resistenti agli agenti atmosferici;
- integrarsi con l'architettura dell'edificio;
- non creare pericolo per la pubblica incolumità;
- non compromettere decoro urbano e paesaggistico;
- rispettare vincoli del Codice dei Beni culturali e del PPR Sardegna.

**88.5.** Dimensioni e sporgenze massime:

**88.5.1.** Balconi e aggetti praticabili la sporgenza massima, si rinvia a quanto già disciplinato nel presente RE e nei relativi strumenti attuativi.

**88.5.2.** Pensiline:

- profondità massima 1,00 m;
- vietate pensiline in plastica o metallo lucido;
- consentite solo se armonizzate con l'edificio.

**88.5.3.** Sporti di gronda:

- ammesse sporgenze fino a 60 cm;
- materiali preferenziali: legno, cotto, tradizionali sardi;
- vietati sporti metallici o incongrui nei centri storici.

**88.5.4.** Davanzali:

- sporgenza massima 15–20 cm;
- materiali coerenti con la tradizione.

**88.6.** Parapetti:

**88.6.1.** I parapetti devono:

- avere altezza minima 1,00 m (1,10 m per edifici scolastici e pubblici);
- resistere ai carichi orizzontali previsti dalla normativa vigente in materia;
- impedire arrampicamento da parte dei bambini (interasse barre  $\leq$  10 cm).

**88.6.2.** Sono ammessi:

- ferro battuto tradizionale;
- metallo verniciato opaco;
- pietra locale;
- parapetti integrati in muratura.

**88.6.3.** Vietati:

- inox lucido, alluminio anodizzato, vetro trasparente in centri storici;
- forme moderne in contrasto con il contesto.

**88.7.** Balconi e elementi decorativi tradizionali nei centri storici:

- devono essere conservati balconi originali e ringhiere storiche;
- eventuali sostituzioni devono riprodurre fedelmente disegno e materiali;
- sono vietati balconi prefabbricati industriali;

- sono vietate tamponature in vetro o PVC.

**88.8.** Verande e chiusure di balconi in conformità alla normativa regionale vigente:

- materiali trasparenti e reversibili;
- vietati ampliamenti volumetrici in zone vincolate dal PPR.

**88.9.** È vietato installare:

- condizionatori sulle facciate principali;
- pannelli solari o fotovoltaici sui balconi;
- parabole o antenne sui prospetti verso strada;
- cavidotti e tubazioni a vista.

**88.10.** Gli impianti devono essere collocati:

- su coperture non visibili,
- in cortili interni,
- in locali tecnici schermati.

**88.11.** Gli elementi storici (mensole, cornici, architravi, marcapiani):

- devono essere restaurati senza alterarne forma e profilo;
- devono utilizzare malte compatibili e tecniche tradizionali;
- non possono essere rimossi o sostituiti se non conservabili;
- eventuali integrazioni devono essere distinguibili ma armonizzate.

**88.12.** I proprietari/possessori/detentori devono mantenere:

- balconi privi di corrosione, distacchi o ferri esposti;
- parapetti stabili e privi di ossidazione;
- davanzali non fessurati e privi di rischio caduta;
- elementi decorativi ben ancorati.

**88.13.** In caso di pericolo, il Comune può:

- imporre interventi urgenti;
- transennare zone pubbliche;
- intervenire in danno del proprietario.

**88.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **89. allineamenti.**

**89.1.** Il presente articolo disciplina:

- le modalità di determinazione degli allineamenti dei fronti edilizi;
- la conformazione degli spazi aperti prospicienti la viabilità;
- le relazioni spaziali tra edifici, marciapiedi e sedi stradali;
- la tutela del decoro urbano e della continuità morfologica;
- il corretto inserimento delle nuove costruzioni nel tessuto edilizio esistente e storico.

**89.2.** Per allineamento si intende: la linea virtuale che individua il profilo del fronte edilizio verso la pubblica via, determinata dalla pianificazione comunale, oppure desumibile dal costruito circostante quando esplicitamente previsto.

**89.3.** L'allineamento può riguardare:

- il fronte principale dell'edificio;
- eventuali arretramenti obbligatori o arretramenti rispetto alla viabilità;
- la posizione di recinzioni, muri di cinta e manufatti pertinenziali.

**89.4.** Tipologie di allineamenti:

**89.4.1. Allineamento obbligatorio:** il fronte dell'edificio deve coincidere con la linea stabilita dagli strumenti urbanistici senza possibilità di arretramento o avanzamento.

**89.4.2. Allineamento facoltativo:** è ammesso l'arretramento ma non l'avanzamento oltre la linea prevista.

**89.4.3. Allineamento di continuità morfologica nei centri storici e nei nuclei tradizionali (Zone A),** l'allineamento è determinato:

- dalla prosecuzione del filo delle facciate esistenti;
- dal mantenimento del profilo tradizionale della strada;
- dalla regolarità del tessuto edilizio originario sardo.

**89.4.4. Allineamento arretrato:** nei comparti di nuova edificazione, gli strumenti urbanistici possono imporre:

- arretramenti omogenei;
- spazi verdi antistanti;
- fasce di rispetto stradale.

**89.5.** L'allineamento è individuato:

- dal PUC o piani attuativi;
- dal Piano Particolareggiato dei Centri Storici;
- dalle tavole grafiche del vigente strumento urbanistico;
- in loro assenza, per analogia morfologica, ricavando il filo dal costruito esistente su entrambi i lati della strada.

**89.6.** Prescrizioni nei centri storici (Zone A):

- l'allineamento è quello storico consolidato;
- sono vietati arretramenti o sporgenze che alterino la continuità dei prospetti;
- le facciate devono seguire la curvatura e l'andamento originario della strada;
- sono vietate rientranze o indenti che spezzino l'unità frontale;
- eventuali aggetti sono consentiti solo se tradizionali (mensole, piccoli balconcini, eccetera).

**89.7.** Nelle zone B di completamento:

- il nuovo edificio deve rispettare l'allineamento prevalente del fronte strada;
- se gli edifici adiacenti presentano fronti disomogenei, prevale il fronte più arretrato;
- sono vietate avanzate isolati che generino discontinuità urbanistica.

**89.8.** Prescrizioni nelle zone di espansione:

- l'allineamento è definito dal piano attuativo o dal PUC;
- sono ammessi arretramenti maggiori se destinati a verde, parcheggi o porticati pubblici;
- vietata la realizzazione di sporgenze che invadono la fascia di rispetto stradale.

**89.9.** Gli edifici devono rispettare:

- le distanze dal CdS;
- le fasce di rispetto cimiteriale, ferroviaria e idrica;
- le prescrizioni PAI per aree a rischio idraulico o frana;
- le linee del PPR in aree costiere o paesaggistiche.

**89.10.** Le recinzioni devono:

- rispettare la linea di allineamento stabilita per i fronti edilizi;
- non invadere marciapiedi o sedi stradali;
- rispettare l'altezza stabilita dal RE;
- essere arretrate ove previsto, lasciando spazio al verde o allargamenti pedonali.
- vietato avanzare recinzioni oltre il filo di proprietà imposto;
- vietato occupare il suolo pubblico senza titolo.

**89.11.** In caso di ristrutturazione o demolizione/ricostruzione:

- deve essere mantenuto l'allineamento preesistente se previsto dalla pianificazione;
- sono ammessi adeguamenti minimi per ragioni statiche o funzionali;
- in edifici storici, l'allineamento è vincolante e non derogabile.

**89.12.** Gli elementi aggettanti (balconi, sporti, pensiline, eccetera):

- non possono superare oltre la viabilità pubblica gli aggetti massimi consentiti;
- devono essere ammessi solo se compatibili con l'allineamento;
- sono vietati in strade strette o centri storici se alterano la percezione del fronte.

**89.13.** Gli allineamenti devono garantire:

- continuità della percezione dei fronti;
- regolarità degli spazi aperti;
- coerenza paesaggistica, specie in Sardegna dove i borghi storici hanno impianti irregolari ma coerenti;
- rispetto delle viste panoramiche (prescrizione del PPR).

**89.14.** Il Comune può concedere limitate deroghe:

- per adeguamento barriere architettoniche;
- per motivi di sicurezza stradale;
- per esigenze pubbliche o infrastrutturali;
- ma mai nei centri storici, aree tutelate o quando l'allineamento ha valore storico-documentale.

**89.15.** Il Comune può:

- verificare la correttezza degli allineamenti in cantiere;
- imporre sospensione lavori;
- ordinare demolizioni o arretramenti;
- applicare sanzioni ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**89.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**90. piano del colore.**

**90.1.** Il presente articolo disciplina il Piano del Colore (PdCol) quale strumento di governo dell'aspetto cromatico degli edifici, volto a:

- tutelare l'identità storica, architettonica e paesaggistica dei centri abitati;
- garantire il decoro urbano e la qualità visiva degli spazi pubblici;
- assicurare coerenza cromatica tra edifici contigui e contesti omogenei;
- valorizzare i caratteri costruttivi tradizionali della Sardegna;
- prevenire interventi incongrui o disarmonici.

**90.2.** Le disposizioni del PdCol si applicano a:

- edifici pubblici e privati prospicienti spazi pubblici;
- edifici ricadenti nei centri storici, nuclei di antica formazione e zone A;
- immobili ricompresi in ambiti tutelati dal PPR Sardegna;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni nelle aree soggette a PdCol.

**90.3.** Gli interventi sulle facciate devono:

- rispettare le cromie storicamente consolidate del contesto urbano;
- privilegiare tonalità opache e naturali;
- evitare contrasti cromatici eccessivi;
- garantire continuità visiva lungo i fronti stradali;
- conservare e valorizzare gli elementi architettonici di pregio.

**90.4.** le colorazioni devono essere scelte tra quelle previste dal PdCol comunale, riconducibili alle tonalità tradizionali locali, tra cui:

- ocra, sabbia, beige, giallo tenue;
- terra, rosso cotto, rosato;
- grigi caldi e colori calce;
- bianco calce o bianco sporco.

**90.5.** Sono ammesse variazioni cromatiche limitate, purché coerenti con il contesto e preventivamente autorizzate.

**90.6.** Sono consentiti:

- intonaci a base di calce;
- finiture traspiranti e opache;
- materiali tradizionali locali (trachite, granito, pietra calcarea), solo se originari o documentati.

**90.7.** È vietato:

- l'uso di rivestimenti plastici, sintetici o lucidi;
- l'applicazione di materiali fittizi che imitino la pietra;
- l'uso di vernici impermeabilizzanti su edifici storici.

**90.8.** Gli edifici contigui devono mantenere una coerenza cromatica d'insieme.

**90.9.** Gli edifici d'angolo devono armonizzare i diversi prospetti.

**90.10.** Non è ammesso l'uso di più di due tonalità principali sulla medesima facciata, salvo documentazione storica.

**90.11.** Infissi, persiane, scuri, ringhiere, grondaie e pluviali devono:

- essere coordinati cromaticamente con la facciata;
- utilizzare colori neutri o tradizionali;
- evitare superfici lucide o metalliche a vista nei centri storici.

**90.12.** Le nuove edificazioni devono adottare colorazioni coerenti con il contesto urbano e paesaggistico, evitando soluzioni cromatiche di forte discontinuità rispetto all'edificato circostante.

**90.13.** Le facciate non prospicienti spazi pubblici possono adottare cromie più libere, purché:

- non visibili dalla pubblica via;
- non in contrasto con il decoro complessivo dell'edificio;
- comunque, compatibili con il contesto ambientale.

**90.14.** È obbligatoria la presentazione di scheda colore, campionatura e documentazione fotografica.

**90.15.** Il Comune può:

- imporre l'adeguamento cromatico degli edifici non conformi;
- ordinare il ripristino delle colorazioni autorizzate;
- applicare sanzioni ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**90.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **91. coperture degli edifici.**

**91.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, realizzazione, manutenzione e trasformazione delle coperture degli edifici, al fine di:

- garantire la sicurezza statica e funzionale;
- tutelare il decoro architettonico e il paesaggio;
- assicurare la coerenza tipologica con il contesto urbano e rurale;
- favorire l'efficienza energetica e l'integrazione degli impianti tecnologici;
- salvaguardare l'identità storica dei centri abitati della Sardegna.

**91.2.** Le disposizioni si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni, ristrutturazioni e interventi di manutenzione;
- edifici ricadenti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione;
- immobili situati in ambiti tutelati dal PPR Sardegna e dal PAI;
- edifici rurali e produttivi, con specifiche prescrizioni.

**91.3.** Tipologie di copertura ammesse:

**91.3.1. Coperture a falde:** costituiscono la tipologia preferenziale nei centri storici, nei nuclei tradizionali e nei contesti paesaggistici tutelati. Le falde devono:

- rispettare la pendenza storicamente consolidata (di norma tra il 25% e il 45%);
- mantenere forme semplici e coerenti con il contesto;
- conservare la linea di colmo e di gronda tradizionale.

**91.3.2. Coperture piane.** Sono ammesse:

- nelle zone di completamento ed espansione;
- negli edifici di tipologia contemporanea;
- negli edifici produttivi e di servizio.

- nei centri storici e negli ambiti di tutela paesaggistica sono ammesse solo se storicamente documentate o se non percepibili dalla pubblica via.

**91.3.3. Coperture praticabili e terrazze:** consentite esclusivamente nelle zone non storiche, purché:

- non alterino la sagoma dell'edificio;
- siano adeguatamente schermate;
- **non risultino visibili da spazi pubblici nelle aree tutelate.**

**91.4. Materiali di copertura:**

**91.4.1. Materiali ammessi:**

- coppi e tegole in laterizio naturale;
- manti in laterizio tradizionale sardo;
- pietra locale, solo se originaria o storicamente documentata;
- sistemi lignei tradizionali nei contesti rurali.

**91.4.2. Materiali vietati salva idonea autorizzazione:**

- lamiere metalliche lucide o riflettenti;
- pannelli prefabbricati metallici a vista nei centri storici;
- manti sintetici o bituminosi visibili;
- materiali incongrui rispetto al contesto architettonico.

**91.5. Le coperture devono adottare:**

- colori tradizionali (rosso cotto, bruno, ocra);
- tonalità opache e non riflettenti;
- cromie coerenti con il PdCol, ove vigente.

**91.6. È vietato l'uso di colori accesi, industriali o fortemente contrastanti.**

**91.7. Linee di colmo, gronde e sporti:**

**91.7.1. Le gronde devono essere proporzionate e coerenti con la tipologia edilizia;**

**91.7.2. Gli sporti di gronda sono ammessi entro i limiti stabiliti dal RE;**

**91.7.3. I comignoli devono essere integrati nella copertura e realizzati con materiali compatibili;**

**91.7.4. È vietata l'installazione di elementi tecnici emergenti non schermati.**

**91.8. Aperture in copertura:**

**91.8.1. Sono ammesse:**

- finestre da tetto e lucernari complanari alla falda, di dimensioni contenute;
- abbaini solo fuori dai centri storici e se coerenti con la tipologia edilizia.

**91.8.2. È vietata la realizzazione di aperture che alterino significativamente la sagoma della copertura nei contesti storici e tutelati.**

**91.9. Gli impianti (fotovoltaici, solari termici, antenne, unità tecniche, eccetera) devono:**

- essere armonizzati con la falda o collocati in posizione non visibile;
- non alterare il profilo della copertura se non nel limite del possibile;
- utilizzare superfici antiriflesso;
- rispettare le prescrizioni del PPR e del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*;
- nei centri storici e nelle aree vincolate l'installazione è subordinata ad autorizzazione paesaggistica e, ove necessario, a nulla osta della Soprintendenza.

**91.10. Le coperture devono garantire:**

- resistenza ai carichi di vento e neve;
- sistemi anticaduta e dispositivi di sicurezza permanenti;
- corretta manutenzione di manti, gronde e pluviali;
- assenza di elementi pericolanti verso spazi pubblici.

**91.11. Negli edifici storici e rurali:**

- devono essere conservati materiali e tecniche tradizionali;
- sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento compatibili;
- ogni modifica della sagoma è vietata, salvo comprovate esigenze strutturali.

**91.12.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **92. illuminazione pubblica.**

**92.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione degli impianti di illuminazione pubblica, perseguendo le seguenti finalità:

- garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare;
- assicurare adeguati livelli illuminotecnici degli spazi pubblici;
- ridurre i consumi energetici e l'inquinamento luminoso;
- tutelare il paesaggio, i centri storici e i beni culturali;
- migliorare la qualità urbana e la percezione degli spazi collettivi.

**92.2.** Le presenti norme si applicano a:

- strade urbane ed extraurbane;
- piazze, parchi, giardini pubblici e aree verdi;
- percorsi pedonali, marciapiedi, piste ciclabili e scalinate;
- aree di sosta e parcheggi pubblici;
- spazi pubblici ricadenti in ambiti tutelati dal PPR Sardegna.

**92.3.** L'illuminazione pubblica deve:

- garantire uniformità e continuità dell'illuminazione;
- evitare abbagliamenti e zone d'ombra pericolose;
- ridurre la dispersione di luce verso l'alto;
- essere coerente con il contesto urbano e paesaggistico;
- privilegiare soluzioni tecnologiche efficienti e sostenibili.

**92.4.** Gli impianti devono essere conformi a:

- CdS e relativo RE;
- norme UNI (illuminazione stradale);
- norme CEI sugli impianti elettrici;
- normativa regionale in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso;
- prescrizioni del PPR Sardegna e degli strumenti urbanistici vigenti.

**92.5.** Gli apparecchi devono essere:

- a LED ad alta efficienza o tecnologia equivalente;
- completamente schermati verso l'alto (ULOR = 0%);
- dotati di ottiche anti-abbagliamento.

**92.6.** La temperatura di colore non deve superare:

- 3000 K nelle aree urbane;
- 2200–2700 K nei centri storici e nelle aree di pregio paesaggistico.
- è vietato l'uso di apparecchi con luce fortemente riflettente.

**92.6.** I pali e i corpi illuminanti devono essere collocati in modo da non costituire intralcio alla circolazione o alle persone con disabilità.

**92.7.** L'altezza e l'interdistanza dei punti luce devono essere adeguate alla sezione stradale e alla categoria della strada.

**92.8.** Nei centri storici sono preferiti apparecchi a parete o lanterne di disegno tradizionale, compatibili con il contesto architettonico.

**92.9.** Illuminazione di spazi specifici

**92.9.1.** Strade e piazze:

- illuminazione uniforme e continua;
- livelli luminosi conformi alle norme UNI;
- attenzione agli incroci e agli attraversamenti pedonali.

**92.9.2.** Aree pedonali, parchi e piste ciclabili:

- apparecchi a bassa altezza o segnapasso;

- luce calda e diffusa;
- riduzione dell'intensità nelle ore notturne di basso utilizzo.

**92.10. Illuminazione monumentale e architettonica:**

- l'illuminazione di edifici pubblici, monumenti e beni culturali:
- deve valorizzare le caratteristiche architettoniche senza alterarle;
- deve essere realizzata con luce radente e non invasiva;
- è subordinata, ove necessario, ad autorizzazione paesaggistica e/o nulla osta della Soprintendenza.
- è vietata l'illuminazione con fasci luminosi diretti verso il cielo.

**92.11. Gli impianti devono prevedere:**

- sistemi di regolazione del flusso luminoso;
- dispositivi di accensione e spegnimento automatico;
- sistemi di telecontrollo e telegestione;
- utilizzo di apparecchi ad alta classe energetica.

**92.12. È fatto obbligo di:**

- limitare l'emissione luminosa oltre l'orizzontale;
- ridurre l'illuminazione nelle ore notturne non di punta;
- adottare soluzioni compatibili con la tutela della fauna e degli ecosistemi, in particolare nelle aree costiere e rurali.

**92.13. Il Comune o il soggetto gestore deve:**

- garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti;
- assicurare la stabilità dei pali e dei sostegni;
- provvedere alla sostituzione tempestiva degli elementi danneggiati;
- intervenire con urgenza in caso di pericolo per la pubblica incolumità.

**92.14. Qualsiasi intervento sugli impianti di illuminazione pubblica:**

- è subordinato ad autorizzazione comunale;
- comporta l'obbligo di ripristino del suolo pubblico;
- deve essere coordinato con gli altri sottoservizi.

**92.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**93. griglie ed intercapedini.**

**93.1.** La presente norma disciplina la realizzazione, l'uso e la manutenzione di griglie, intercapedini, cavedi e vani di aerazione/ispezione, al fine di garantire:

- sicurezza e pubblica incolumità;
- adeguate condizioni igienico-sanitarie e di aerazione;
- protezione degli edifici dall'umidità e dal gas radon;
- corretta integrazione con spazi pubblici e privati;
- decoro urbano e paesaggistico.

**93.2. Definizioni:**

- **Griglie:** elementi calpestabili o di aerazione, destinati alla copertura di intercapedini, cavedi, pozzetti e vani tecnici.
- **Intercapedini:** spazi vuoti perimetrali o sottostanti agli edifici, ventilati o ispezionabili, destinati a protezione dall'umidità, aerazione e alloggiamento impianti.

**93.3.** Le intercapedini ispezionabili devono avere:

- larghezza minima  $\geq 0,80$  m;
- altezza minima  $\geq 1,80$  m;
- pavimentazione antisdrucchiolo nei tratti praticabili;

**93.4.** Le intercapedini non ispezionabili sono ammesse con dimensioni inferiori, purché garantiscano adeguata ventilazione;

**93.5.** Le intercapedini non concorrono alla volumetria e alla superficie utile, salvo che emergano dal piano di campagna o divengano superfici praticabili.

**93.6.** Aerazione e impermeabilizzazione:

- è obbligatoria la ventilazione naturale permanente, anche mediante griglie protette;
- devono essere assicurati:
  - \* impermeabilizzazione dei muri controterra;
  - \* strato drenante e smaltimento delle acque meteoriche;
  - \* collegamento a pozzetti o sistemi di drenaggio.

**93.7.** Nelle aree a rischio radon o ove richiesto dalla normativa, devono essere adottate misure antiradon (intercapedini ventilate e predisposizione per ventilazione forzata).

**93.8.** Sicurezza delle intercapedini:

- le intercapedini prospicienti spazi pubblici devono essere protette con griglie o parapetti idonei;
- i parapetti devono avere altezza minima  $\geq 1,00$  m;
- è vietata qualsiasi soluzione che comporti rischio di caduta o intralcio alla circolazione.

**93.9.** Le griglie devono essere:

- conformi alla UNI;
- dimensionate ai carichi pedonali o veicolari previsti;
- antisdrucchiolo e complanari al piano di calpestio;
- ancorate o incernierate per evitarne il sollevamento.

**93.10.** Materiali ammessi:

- ghisa sferoidale;
- acciaio zincato o verniciato opaco;
- materiali compositi certificati.

**93.11.** Nelle aree pedonali e accessibili:

- griglie anti-tacco (interstizi  $\leq 1,5$  cm);
- assenza di spigoli o bordi taglienti.

**93.12.** Griglie su suolo pubblico:

- devono essere autorizzate dal Comune;
- devono rispettare le norme sull'accessibilità (D.M. n.236/1989 e *ss.mm.ii.*);
- è obbligatorio il ripristino a regola d'arte del suolo pubblico a seguito di interventi.

**93.13.** Rapporti con confini e viabilità:

- le intercapedini devono rispettare le distanze minime dai confini, salvo accordi tra confinanti o diverse prescrizioni del PUC;
- è vietata l'occupazione o l'invasione della sede stradale senza titolo.

**93.14.** Coordinamento con sottoservizi:

- la realizzazione di griglie e intercapedini deve essere coordinata con i gestori delle reti (idrico-fognarie, gas, elettricità, TLC);
- deve essere garantita l'accessibilità per ispezione e manutenzione.

**93.15.** Il proprietario è tenuto a:

- mantenere pulite e libere le griglie;
- evitare ostruzioni delle aperture di aerazione;
- verificare periodicamente stabilità e sicurezza;
- intervenire tempestivamente in caso di degrado o pericolo.

**93.16.** Il Comune può ordinare interventi urgenti e, in caso di inottemperanza, procedere in danno.

**93.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**94. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.**

**94.1.** Il presente articolo disciplina la realizzazione, l'installazione, la modifica e la manutenzione di:

- antenne televisive, radiofoniche, satellitari e di telecomunicazione, eccetera;

- impianti di climatizzazione, pompe di calore e unità esterne, eccetera;
- impianti di ventilazione, aspirazione, canne fumarie e sfiati, eccetera;
- altri impianti tecnologici a servizio degli edifici,  
al fine di:
- garantire la sicurezza degli impianti e della pubblica incolumità;
- tutelare il decoro architettonico e paesaggistico;
- ridurre l'impatto visivo e acustico;
- assicurare l'integrazione ordinata degli impianti nel contesto edilizio e urbano.

**94.2.** Le disposizioni si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ambiti storici e nuclei di antica formazione;
- immobili ricadenti in aree tutelate dal PPR Sardegna e dal D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*

**94.3.** Gli impianti devono essere installati privilegiando soluzioni:

- integrate e poco visibili;
- reversibili e non invasive;
- coordinate tra loro per evitare disordine visivo.

**94.4.** sempre fatto obbligo di:

- rispettare le norme tecniche di settore (CEI, UNI, D.M. n.37/2008 e *ss.mm.ii.*);
- garantire accessibilità per la manutenzione;
- evitare pregiudizi alla stabilità e al decoro dell'edificio.

**94.5.** Antenne televisive, radiofoniche e satellitari, eccetera:

**94.5.1.** Ubicazione:

- le antenne devono essere collocate preferibilmente:
  - \* sulle coperture, in posizione arretrata e non dominante;
  - \* all'interno di cavedi tecnici;
  - \* su supporti integrati nella sagoma dell'edificio.
- è vietata l'installazione:
  - \* su facciate principali prospicienti spazi pubblici;
  - \* su balconi, parapetti o davanzali visibili;
  - \* in modo tale da alterare la linea di colmo o di gronda.

**94.5.2.** Impianti centralizzati, eccetera:

- negli edifici condominiali è obbligatorio, ove tecnicamente possibile, l'utilizzo di impianti centralizzati, evitando la proliferazione di antenne singole.

**94.6.** Impianti di condizionamento e pompe di calore, eccetera:

- Unità esterne, le unità esterne devono essere collocate:
  - \* in cortili interni, cavedi o spazi pertinenziali non visibili;
  - \* sulle coperture, purché non emergano dalla sagoma dell'edificio;
  - \* dietro schermature architettoniche o grigliati coerenti.
- È vietata l'installazione:
  - \* sulle facciate principali prospicienti la pubblica via;
  - \* sui balconi o parapetti visibili;
  - \* in posizioni che arrechino disturbo a terzi.

- Requisiti acustici: gli impianti devono rispettare i limiti di emissione sonora previsti dalla normativa vigente e dai piani comunali di zonizzazione acustica.

**94.7.** Altri impianti tecnici:

**94.7.1.** Impianti di ventilazione, aspirazione e canne fumarie, eccetera:

- devono essere integrati nella struttura dell'edificio o in cavedi interni;
- le canne fumarie esterne sono ammesse solo se non visibili e con materiali compatibili;
- è vietato lo scarico di fumi e vapori su spazi pubblici o cortili non aerati.

**94.7.2.** Impianti tecnologici di servizio - Quadri elettrici, contatori, cabine, armadi tecnici, eccetera devono essere:

- collocati in vani dedicati o incassati;
- schermati e ordinati;
- non visibili dalla pubblica via, ove possibile.

**94.8.** Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:

- ogni installazione deve essere minimamente invasiva e reversibile;
- i percorsi dei cavi devono essere completamente nascosti;
- è richiesto il nulla osta della Soprintendenza, ove previsto;
- sono vietate installazioni che alterino l'aspetto originario dell'edificio.

**94.9.** Il proprietario o avente titolo è responsabile:

- della corretta installazione e manutenzione degli impianti;
- della stabilità degli ancoraggi;
- della rimozione di impianti dismessi o pericolanti;
- il Comune può ordinare interventi di messa in sicurezza o rimozione in caso di pericolo o degrado.

**94.10.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **95. serramenti esterni degli edifici.**

**95.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, l'installazione, la sostituzione e la manutenzione dei serramenti esterni degli edifici, al fine di:

- tutelare il decoro architettonico e l'identità urbana;
- garantire la coerenza formale e cromatica dei prospetti;
- assicurare adeguate prestazioni energetiche e acustiche;
- salvaguardare i caratteri storici e tipologici degli edifici;
- migliorare la qualità abitativa e l'efficienza energetica.

**95.2.** Le disposizioni si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- immobili ricadenti nei centri storici, nuclei di antica formazione e zone A;
- edifici situati in ambiti tutelati dal PPR Sardegna.

**95.3.** Per serramenti esterni si intendono:

- infissi (finestre, portefinestre);
- persiane, scuri, tapparelle;
- portoni e porte esterne;
- oscuranti e schermature mobili integrate.

**95.4.** I serramenti esterni devono:

- rispettare la tipologia edilizia dell'edificio;
- essere coerenti con il contesto urbano e paesaggistico;
- mantenere l'allineamento e le proporzioni delle aperture originarie;
- evitare soluzioni che alterino l'equilibrio compositivo della facciata.

**95.5.** È vietata la modifica delle dimensioni e delle proporzioni delle aperture salvo nei casi espressamente ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti.

**95.6.** Sono ammessi:

- legno naturale o verniciato;
- metallo verniciato opaco;
- materiali compositi purché con finiture non riflettenti;
- PVC esclusivamente nelle zone non storiche e se di colore e finitura compatibili.

**95.7.** Nei centri storici e negli edifici di pregio è privilegiato l'uso del legno.

**95.8.** I colori dei serramenti devono essere coerenti con il PdCol, ove vigente.

**95.9.** Sono ammesse tonalità tradizionali e opache (verde scuro, grigio, marrone, avorio, bianco calce).

**95.10.** È vietato l'uso di colori accesi, metallizzati o lucidi.

**95.11.** Le finiture devono essere uniformi per ciascun prospetto.

**95.12.** Sono ammessi sistemi di apertura:

- a battente;
- a vasistas o anta-ribalta;
- scorrevoli, se non visibili o se compatibili con il contesto.

**95.13.** Nei centri storici:

- sono vietate tapparelle esterne in plastica;
- sono preferiti scuri e persiane tradizionali.

**95.14.** Negli edifici sottoposti a tutela:

- devono essere mantenute le tipologie originarie documentate;
- le sostituzioni devono essere filologicamente corrette;
- è vietata l'installazione di serramenti con profili incongrui;
- è richiesto, ove previsto, il nulla osta della Soprintendenza.

**95.15.** I serramenti devono garantire:

- valori di trasmittanza termica conformi alla normativa vigente;
- adeguato isolamento acustico;
- corretta posa in opera certificata.

**95.16.** Gli interventi devono rispettare i requisiti minimi di efficienza energetica previsti dalla normativa nazionale e regionale.

**95.17.** Schermature solari:

- le schermature devono essere integrate e coerenti con la facciata;
- sono ammesse tende esterne solo se uniformi per tipologia e colore;
- è vietata l'installazione di tende e schermature incongrue nei centri storici.

**95.18.** Il proprietario o avente titolo è tenuto a:

- mantenere i serramenti in buono stato di conservazione;
- evitare situazioni di degrado visivo o funzionale;
- sostituire elementi deteriorati con materiali e colori conformi.
- il Comune può imporre interventi di ripristino per motivi di decoro e sicurezza.

**95.19.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**96. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.**

**96.1.** Il presente articolo disciplina l'installazione, la modifica e la manutenzione di insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe, al fine di:

- garantire il decoro urbano e la qualità dello spazio pubblico;
- tutelare i caratteri architettonici e paesaggistici degli edifici;
- assicurare l'ordinato svolgimento delle attività economiche;
- prevenire l'inquinamento visivo e luminoso;
- favorire l'accessibilità e la sicurezza della circolazione.

**96.2.** Le presenti norme si applicano a:

- esercizi commerciali, artigianali, professionali e di servizio;
- edifici pubblici e privati prospicienti spazi pubblici;
- centri storici, nuclei di antica formazione e zone A;
- ambiti sottoposti a tutela ai sensi del PPR Sardegna e del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*

**96.3.** Le installazioni devono:

- essere proporzionate alla facciata e all'apertura servita;
- rispettare l'unità compositiva dell'edificio;

- evitare interferenze con elementi architettonici di pregio;
- non costituire pericolo o intralcio alla circolazione.
- è vietata la sovrapposizione disordinata di elementi pubblicitari e di arredo commerciale.

#### **96.4. Insegne commerciali.**

##### **96.4.1. Tipologie ammesse:**

- insegne in lettere singole applicate;
- insegne a pannello di dimensioni contenute;
- insegne a bandiera, solo se espressamente consentite dal RE.

##### **96.4.2. Materiali e finiture:**

- materiali opachi e non riflettenti (metallo verniciato, legno, materiali compositi);
- esclusione di materiali plastici lucidi nei centri storici;
- colori coerenti con il PdCol, ove vigente.

##### **96.4.3. Illuminazione:**

- consentita illuminazione indiretta o retroilluminata;
- rispetto delle norme sull'inquinamento luminoso.

##### **96.4.4. Le mostre (vetrine esterne espositive) devono:**

- essere contenute entro i limiti della facciata;
- non sporgere oltre quanto consentito dal RE;
- non ridurre la larghezza utile dei marciapiedi.
- è vietata l'occupazione permanente del suolo pubblico senza titolo autorizzativo.

##### **96.5. Le vetrine devono mantenere l'assetto originario delle aperture;**

- sono vietate chiusure incongrue o oscuramenti permanenti;
- le soluzioni espositive devono essere ordinate e non invasive;
- l'illuminazione interna non deve arrecare abbagliamento o disturbo.

#### **96.6. Tende.**

##### **96.6.1. Le tende sono ammesse solo se:**

- coerenti con la facciata;
- uniformi per tipologia e colore sul medesimo prospetto;
- realizzate con materiali e colori sobri e opachi.

##### **96.6.2. Nei centri storici:**

- sono vietate tende a cappottina rigida o con scritte pubblicitarie invasive;
- è preferibile l'uso di tende retrattili in tessuto.

##### **96.6.3. Le tende non devono:**

- coprire elementi architettonici di pregio;
- ridurre l'illuminazione naturale dei piani sovrastanti.

##### **96.7. Le targhe professionali e informative devono essere:**

- di dimensioni contenute;
- realizzate in materiali durevoli e sobri;
- collocate preferibilmente a lato dell'ingresso;
- prive di illuminazione diretta o riflettente.

##### **96.8. Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:**

- ogni installazione deve essere minimamente invasiva e reversibile;
- è vietata l'alterazione dei prospetti e degli elementi originari;
- è richiesto, ove previsto, il nulla osta della Soprintendenza.

##### **96.9. Sicurezza e accessibilità:**

- tutti gli elementi devono essere stabilmente ancorati;
- devono essere garantite le altezze minime di sicurezza sopra i percorsi pedonali;
- non devono essere compromessi i percorsi per persone con disabilità.

##### **96.10. Il titolare dell'attività è responsabile:**

- della manutenzione ordinaria e straordinaria;

- della rimozione di elementi degradati o dismessi;
- del ripristino dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

**96.11.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **97. cartelloni pubblicitari.**

**97.1.** Il presente articolo disciplina l'installazione, la modifica, la manutenzione e la rimozione dei cartelloni pubblicitari, permanenti e temporanei, al fine di:

- tutelare il decoro urbano e il paesaggio;
- garantire la sicurezza della circolazione stradale e pedonale;
- prevenire l'inquinamento visivo e luminoso;
- assicurare un uso ordinato e coerente degli spazi pubblici e privati visibili dalla pubblica via.

**97.2.** Le disposizioni si applicano a:

- cartelloni pubblicitari su suolo pubblico e privato;
- impianti visibili da strade, piazze e spazi pubblici;
- ambiti urbani ed extraurbani;
- aree sottoposte a tutela ai sensi del PPR Sardegna e del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*;
- restano ferme le competenze del CdS per gli impianti insistenti o visibili dalla viabilità.

**97.3.** Ai fini del presente articolo si intende per:

- **cartellone pubblicitario:** manufatto destinato alla diffusione di messaggi pubblicitari, anche luminosi, installato su supporto autonomo o ancorato a strutture esistenti;
- **impianto temporaneo:** cartellone installato per un periodo limitato e determinato;
- **impianto permanente:** cartellone stabilmente installato, soggetto a rinnovo periodico dell'autorizzazione.

**97.4.** I cartelloni devono:

- essere proporzionati al contesto urbano e ambientale;
- non compromettere la percezione degli edifici e dei luoghi di pregio;
- non costituire pericolo o distrazione per la circolazione;
- rispettare le distanze minime da carreggiate, incroci e segnali stradali;
- è vietata la proliferazione incontrollata di impianti pubblicitari.

**97.5.** È vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari:

- nei centri storici, nuclei di antica formazione e zone A, salvo impianti istituzionali o temporanei autorizzati;
- in aree tutelate dal PPR Sardegna, salvo specifica autorizzazione paesaggistica;
- in prossimità di beni culturali e monumentali;
- in corrispondenza di incroci, rotatorie, attraversamenti pedonali e curve pericolose;
- lungo strade di particolare valore paesaggistico o panoramico.

**97.7.** Le dimensioni massime, l'altezza dal suolo e la superficie espositiva sono stabilite dal Regolamento Comunale sulla pubblicità e dal CdS.

**97.8.** Sono ammessi esclusivamente:

- supporti stabili e sicuri;
- materiali durevoli e non riflettenti;
- strutture facilmente removibili per gli impianti temporanei.
- è vietato l'uso di strutture precarie o pericolanti.

**97.9.** L'illuminazione dei cartelloni deve:

- essere indiretta o a luce diffusa;
- evitare abbagliamenti e riflessi;
- rispettare le norme sull'inquinamento luminoso.

**97.10.** L'installazione su suolo pubblico è subordinata a permesso comunale;

**97.11.** E' dovuto il canone unico patrimoniale, ove previsto.

**97.12.** E' obbligatorio il ripristino dei luoghi alla cessazione dell'autorizzazione.

**97.13.** È richiesta autorizzazione comunale anche per impianti su suolo privato visibili dalla pubblica via.

**97.14.** Devono essere rispettate le distanze dai confini e dalle sedi stradali.

**97.15.** L'impianto non deve pregiudicare la sicurezza o il decoro urbano.

**97.16.** Sono ammesse, previo titolo autorizzativo:

- cartellonistica per eventi culturali, sportivi o istituzionali;
- installazioni limitate nel tempo e nelle dimensioni;
- obbligo di rimozione alla scadenza del termine autorizzato.

**97.17.** Il titolare dell'autorizzazione è responsabile:

- della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto;
- della stabilità e sicurezza della struttura;
- della rimozione in caso di degrado, pericolo o cessazione dell'attività;
- il Comune può ordinare la rimozione immediata in caso di pericolo per la pubblica incolumità.

**97.18.** Le violazioni comportano:

- sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente;
- rimozione d'ufficio dell'impianto;
- addebito delle spese al responsabile.

**97.19.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **98. muri di cinta.**

**98.1** Il presente articolo disciplina la realizzazione, la modifica, il rifacimento e la manutenzione dei muri di cinta, con le seguenti finalità:

- garantire la sicurezza e la stabilità delle opere;
- tutelare il decoro urbano e paesaggistico;
- assicurare la coerenza tipologica con il contesto edilizio e territoriale;
- disciplinare i rapporti tra proprietà private e spazi pubblici;
- prevenire impatti visivi e alterazioni dell'assetto urbano e rurale.

**98.2.** Le presenti norme si applicano a:

- muri di cinta su suolo privato;
- muri di delimitazione tra proprietà contigue;
- muri prospicienti o insistenti su spazi pubblici;
- muri ricadenti in ambiti urbani, rurali e agricoli;
- aree tutelate ai sensi del PPR Sardegna e del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*

**98.3.** Per muro di cinta si intende un'opera edilizia destinata alla delimitazione e protezione di un'area privata, realizzata con elementi continui e stabili, avente funzione di separazione e contenimento, senza destinazione abitativa.

**98.4.** I muri di cinta devono:

- essere proporzionati alle caratteristiche del lotto e dell'edificio;
- armonizzarsi con il contesto urbano, rurale o paesaggistico;
- rispettare l'andamento naturale del terreno;
- evitare effetti di chiusura visiva eccessiva verso spazi pubblici;
- è vietata la realizzazione di muri di cinta con caratteristiche di barriera architettonica o visiva non giustificate.

**98.5.** L'altezza massima dei muri di cinta, misurata dal piano di campagna, è stabilita come segue, salvo diverse prescrizioni del PUC:

- fino a 1,00 m se completamente ciechi;
- fino a 2,00 m se costituiti da parte piena e parte sovrastante permeabile (ringhiera, inferriata, grigliato).

**98.6.** Nei tratti prospicienti spazi pubblici è favorita la permeabilità visiva.

**98.7.** Sono ammessi:

- muratura in pietra locale a vista;
- muratura intonacata con finiture tradizionali;
- calcestruzzo rivestito o trattato in modo coerente;
- elementi metallici opachi per le parti permeabili.

**98.8.** È vietato:

- l'uso di materiali prefabbricati a vista incongrui;
- l'impiego di superfici riflettenti o colori accesi;
- la realizzazione di muri in blocchi prefabbricati non rifiniti.

**98.9.** Nei centri storici, nuclei di antica formazione e aree soggette a tutela:

- devono essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali;
- è obbligatorio il rispetto delle cromie e delle finiture storiche;
- sono vietate soluzioni incongrue o moderne non compatibili;
- gli interventi sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica e, ove necessario, a nulla osta della Soprintendenza.

**98.10.** I muri di cinta prospicienti strade o spazi pubblici:

- non devono compromettere la visibilità in corrispondenza di incroci, accessi e curve;
- devono rispettare le distanze e le fasce di rispetto stradale;
- non devono interferire con sottoservizi o opere pubbliche;
- è vietata l'occupazione del suolo pubblico senza idoneo titolo.

**98.11.** I muri di contenimento del terreno:

- devono essere adeguatamente dimensionati sotto il profilo strutturale;
- richiedono verifica di stabilità e, ove necessario, progetto strutturale;
- devono prevedere idonei sistemi di drenaggio delle acque.

**98.12.** Il proprietario è tenuto a:

- mantenere il muro in buono stato di conservazione;
- evitare situazioni di degrado o pericolo;
- intervenire tempestivamente in caso di dissesto o cedimenti;
- il Comune può ordinare interventi di messa in sicurezza o ripristino.

**98.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**99. beni culturali e edifici storici.**

**99.1.** Il presente articolo disciplina gli interventi sui beni culturali, sugli edifici storici e sugli immobili di interesse storico-architettonico, al fine di:

- tutelare il patrimonio culturale materiale e immateriale;
- salvaguardare i caratteri storici, architettonici, tipologici e costruttivi degli edifici;
- garantire il corretto inserimento degli interventi nel contesto urbano e paesaggistico;
- assicurare la conservazione, la valorizzazione e la fruizione pubblica compatibile dei beni tutelati.

**99.2.** Le presenti norme si applicano a:

- beni culturali e immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*;
- edifici storici censiti negli strumenti urbanistici comunali;
- nuclei di antica formazione e centri storici;
- immobili ricadenti in ambiti tutelati dal PPR Sardegna;
- complessi architettonici, manufatti rurali storici e archeologia industriale.

**99.3.** Ai fini del presente articolo si intendono per:

- beni culturali: immobili dichiarati di interesse culturale o sottoposti a tutela ope legis;
- edifici storici: immobili di valore storico, architettonico o testimoniale individuati dal PUC o da specifici censimenti comunali;
- edifici di interesse ambientale o tipologico: edifici che, pur non vincolati, concorrono alla qualità storica del contesto urbano.

**99.4.** Gli interventi devono ispirarsi ai principi di:

- conservazione, minimo intervento e reversibilità;
- rispetto delle tecniche costruttive tradizionali;
- compatibilità dei materiali e delle funzioni.

**99.5.** È vietato qualsiasi intervento che comporti:

- alterazione dei caratteri tipologici e compositivi;
- perdita di elementi architettonici di pregio;
- compromissione dell'autenticità storica del bene.

**99.6.** Sugli edifici storici e beni culturali sono ammessi esclusivamente:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi di consolidamento strutturale;
- adeguamenti funzionali e impiantistici compatibili;
- miglioramenti sismici ed energetici non invasivi.

**99.7.** Sono vietati:

- demolizioni, anche parziali, salvo casi eccezionali autorizzati;
- ampliamenti volumetrici;
- modifiche della sagoma, delle altezze e delle coperture.

**99.8.** Devono essere utilizzati:

- materiali tradizionali e locali;
- tecniche costruttive storicamente compatibili;
- finiture traspiranti e non impermeabilizzanti.

**99.9.** È vietato:

- l'uso di materiali incongrui;
- l'impiego di tecniche che impediscano la leggibilità storica del manufatto.

**99.10.** Devono essere conservati e restaurati:

- portali, cornici, architravi;
- balconi, ringhiere, parapetti storici;
- infissi e serramenti originari;
- pavimentazioni e decorazioni;
- è vietata la loro rimozione o sostituzione non giustificata.

**99.11.** Gli impianti devono essere integrati e non visibili;

- i percorsi dei cavi devono essere nascosti;
- sono vietate installazioni invasive su facciate e coperture;
- ogni intervento deve essere reversibile.

**99.12.** Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se:

- compatibile con la struttura e la tipologia dell'edificio;
- non comporta opere incongrue;
- non altera i valori storico-culturali.

**99.13.** Nei centri storici e nei nuclei di antica formazione:

- deve essere rispettato l'impianto urbanistico originario;
- sono vietati accorpamenti e frazionamenti incongrui;
- ogni intervento deve garantire continuità tipologica e morfologica.

**99.14.** Gli interventi sono subordinati a:

- titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa vigente;
- autorizzazione paesaggistica nei casi previsti;
- nulla osta della Soprintendenza per i beni vincolati;
- eventuali pareri degli enti competenti.

**99.15.** I proprietari/possessori/detentori od aventi titolo sono tenuti a:

- garantire la conservazione del bene;

- evitare situazioni di degrado o pericolo;
- consentire ispezioni da parte dell'Amministrazione Comunale;
- eseguire interventi ordinati dal Comune per motivi di tutela o sicurezza.

**99.16.** Le violazioni comportano:

- sanzioni amministrative e penali previste dal D.Lgs. n.42/2004 e dal D.P.R. n.380/2001 e loro *ss.mm.ii.*;
- obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

**99.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**100. cimiteri monumentali e storici.**

**100.1.** Il presente articolo disciplina la tutela, la conservazione, la valorizzazione e gli interventi ammessi nei cimiteri monumentali e storici, riconosciuti quali beni di interesse culturale, storico, artistico e identitario della comunità, al fine di:

- salvaguardarne il valore monumentale, architettonico e paesaggistico;
- garantire il rispetto del sentimento religioso e civile;
- assicurare la corretta conservazione dei manufatti e delle sepolture storiche;
- disciplinare gli interventi edilizi e manutentivi in modo compatibile.

**100.2.** Le presenti norme si applicano a:

- cimiteri monumentali e storici censiti dagli strumenti urbanistici comunali;
- parti storiche dei cimiteri comunali;
- edifici, manufatti, tombe, cappelle e recinzioni di interesse storico-artistico;
- aree ricadenti in ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e del PPR Sardegna e loro *ss.mm.ii.*

**100.3.** Ai fini del presente articolo si intende per:

- **cimitero monumentale o storico:** complesso cimiteriale o sua parte caratterizzata da valore storico, architettonico, artistico o testimoniale;
- **manufatto sepolcrale storico:** cappella, tomba, edicola, monumento funerario o elemento lapideo di valore storico-artistico;
- **aree di rispetto cimiteriale:** fasce territoriali soggette a vincoli di inedificabilità o limitazione d'uso ai sensi della normativa vigente.

**100.4.** Principi generali di tutela:

**100.4.1.** I cimiteri monumentali e storici sono sottoposti a tutela integrale.

**100.4.2.** Ogni intervento deve essere ispirato ai principi di:

- conservazione;
- minimo intervento;
- reversibilità;
- rispetto della stratificazione storica.

**100.4.3.** È vietata qualsiasi alterazione che comprometta l'unitarietà e la leggibilità del complesso.

**100.5.** Sono ammessi esclusivamente:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo dei manufatti storici;
- consolidamento strutturale delle cappelle e dei monumenti;
- interventi di messa in sicurezza;
- interventi di adeguamento impiantistico non invasivi;
- opere di abbattimento delle barriere architettoniche compatibili.

**100.6.** Sono vietati:

- demolizioni, salvo casi eccezionali autorizzati dagli enti competenti;
- ampliamenti volumetrici nelle parti storiche;
- modifiche della morfologia originaria del cimitero.

**100.7.** Devono essere utilizzati:

- materiali originari o compatibili;

- tecniche tradizionali di restauro;
- trattamenti non invasivi e non alteranti.

**100.8. Manufatti funerari e sepolture:**

- le tombe, cappelle e monumenti storici devono essere conservati nella loro conformazione originaria;
- ogni intervento deve rispettare le iscrizioni, i simboli e gli apparati decorativi;
- eventuali integrazioni devono essere chiaramente distinguibili e reversibili.

**100.9. Arredi, recinzioni e pavimentazioni:**

- devono essere mantenuti e restaurati gli arredi storici (cancelli, recinzioni, lapidi, eccetera);
- le pavimentazioni storiche devono essere conservate o ripristinate con materiali compatibili;
- è vietata la sostituzione con materiali incongrui.

**100.10. Verde storico e sistemazioni esterne:**

- il verde storico e monumentale costituisce parte integrante del complesso cimiteriale;
- gli interventi di potatura e sostituzione devono rispettare l'impianto originario;
- è vietata la rimozione arbitraria di alberature storiche.

**100.11. Impianti tecnologici e illuminazione:**

- gli impianti devono essere integrati e non visibili;
- è ammessa illuminazione discreta e non invasiva;
- sono vietati impianti che alterino la percezione del luogo o creino inquinamento luminoso.

**100.12. Destinazioni d'uso e fruizione:**

- i cimiteri monumentali e storici mantengono la destinazione originaria;
- sono ammessi percorsi culturali e visite guidate compatibili;
- è vietato qualsiasi uso incompatibile con il carattere del luogo.

**100.13. Gli interventi sono subordinati a:**

- titolo edilizio previsto dalla normativa vigente;
- autorizzazione paesaggistica, ove necessario;
- nulla osta della Soprintendenza per beni vincolati;
- pareri degli enti competenti in materia cimiteriale e sanitaria.

**100.14. Il Comune e i concessionari sono tenuti a:**

- garantire la conservazione e la sicurezza dei manufatti;
- prevenire situazioni di degrado o pericolo;
- eseguire interventi urgenti ordinati dall'Amministrazione.

**100.15. Le violazioni comportano:**

- sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa vigente;
- obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

**100.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**101. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.**

**101.1.** Il presente articolo disciplina i criteri di progettazione, realizzazione e gestione dei luoghi pubblici urbani al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza, fruibilità e resilienza, con particolare riferimento a:

- tutela dell'incolumità delle persone;
- prevenzione dei rischi naturali e antropici;
- riduzione delle condizioni di vulnerabilità urbana;
- accessibilità universale e inclusione;
- qualità e continuità dello spazio pubblico.

**101.2.** Le presenti norme si applicano a:

- strade, piazze, parchi, giardini e aree pedonali;
- spazi pubblici attrezzati e di aggregazione;
- percorsi ciclopedonali;

- aree destinate a eventi, mercati e manifestazioni;
- spazi pubblici ricadenti in ambiti tutelati dal PPR Sardegna.

**101.3.** La progettazione dei luoghi pubblici urbani deve rispettare, tra l'altro:

- D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- D.Lgs. n.81/2008 e *ss.mm.ii.* (per gli aspetti di sicurezza);
- D.M. n.236/1989 e *ss.mm.ii.* (accessibilità);
- CdS e relativo Regolamento;
- normativa antincendio e di protezione civile;
- normativa regionale della Sardegna in materia di sicurezza urbana;
- strumenti urbanistici comunali vigenti.

**101.4.** La progettazione deve ispirarsi ai seguenti principi:

- prevenzione integrata dei rischi;
- visibilità e leggibilità degli spazi;
- continuità dei percorsi e delle funzioni;
- separazione e compatibilità dei flussi;
- integrazione tra sicurezza fisica e sicurezza percepita;
- durabilità e manutenibilità delle opere.

**101.5.** Le opere devono garantire:

- stabilità e resistenza ai carichi previsti;
- protezione contro cedimenti, urti e cadute;
- assenza di spigoli vivi o elementi pericolosi.

**101.6.** Le pavimentazioni devono essere:

- antisdrucchiolo;
- regolari e prive di dislivelli pericolosi;
- idonee all'uso da parte di persone con disabilità.

**101.7.** Accessibilità e inclusione:

- devono essere garantiti percorsi accessibili e continui;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- adeguata segnaletica tattile e visiva;
- predisposizione di aree di sosta e riposo.

**101.8.** Sicurezza della circolazione:

- separazione funzionale dei flussi pedonali, ciclabili e veicolari;
- adeguata protezione degli attraversamenti pedonali;
- illuminazione uniforme e sufficiente;
- dispositivi di moderazione della velocità.

**101.9.** Prevenzione del rischio e protezione civile

- progettazione coerente con il PAI e i piani di protezione civile;
- predisposizione di vie di fuga e aree di raccolta;
- utilizzo di materiali e soluzioni resilienti;
- gestione delle acque meteoriche e prevenzione degli allagamenti.

**101.10.** Arredi urbani e attrezzature:

- arredi stabili, sicuri e ancorati;
- materiali resistenti e facilmente manutenibili;
- collocazione tale da non creare ostacoli o situazioni di rischio;
- integrazione con il contesto urbano e paesaggistico.

**101.11.** Il Comune o il soggetto gestore deve:

- garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- monitorare lo stato di conservazione;
- intervenire tempestivamente in caso di degrado o pericolo;
- assicurare la fruibilità continua degli spazi.

**101.12.** I progetti relativi ai luoghi pubblici urbani devono:

- essere corredati da relazioni di sicurezza;
- acquisire i pareri degli enti competenti;
- rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei piani di settore.

**101.13.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **Capo VI Elementi costruttivi**

### **102. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.**

**102.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la realizzazione e l'adeguamento degli spazi pubblici e privati aperti al pubblico, nonché degli edifici pubblici e privati, al fine di:

- garantire l'accessibilità universale e l'uso autonomo degli spazi;
- eliminare o ridurre le barriere architettoniche, sensoriali e percettive;
- assicurare pari opportunità di fruizione a persone con disabilità, ridotta mobilità o limitazioni temporanee;
- migliorare la qualità urbana e l'inclusione sociale.

**102.2.** *Le seguenti norme sono vincolanti per tutti gli edifici pubblici e di uso pubblico di una nuova costruzione in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili e per gli interventi su edifici pubblici e di uso pubblico esistenti.*

**102.3.** Le presenti norme si applicano a:

- edifici pubblici e di uso pubblico;
- spazi pubblici urbani (strade, piazze, parchi, percorsi pedonali, eccetera);
- edifici privati aperti al pubblico;
- interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente;
- ambiti tutelati dal PPR Sardegna, con soluzioni compatibili.

**102.4.** Gli interventi devono essere conformi, tra l'altro, a:

- D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- D.M. n.236/1989 e *ss.mm.ii.*;
- Legge n.13/1989 e *ss.mm.ii.*;
- D.P.R. n.503/1996 e *ss.mm.ii.*;
- normativa regionale della Sardegna in materia edilizia e sociale;
- strumenti urbanistici comunali e regolamenti edilizi vigenti.

**102.5.** La progettazione deve garantire:

- accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici;
- continuità dei percorsi senza ostacoli;
- sicurezza e comfort d'uso.

**102.6.** *I varchi e le porte esterne delle strutture edilizie, i disimpegni verticali, le scale e gli ascensori, sia interni che esterni agli edifici, quando gli stessi non sono alla quota del percorso pedonale devono essere ad esso raccordati con rampe (o rampe abbinata a scale) di pendenza non superiore all'8%. Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m. La larghezza delle rampe non deve essere inferiore a 1,50 m e la pavimentazione deve essere eseguita con materiale antisdruciolevole.*

**102.7.** *Gli accessi alle costruzioni devono avere una luce netta minima di 1,20 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano ed allo stesso livello, estendendosi ciascuna per almeno 1,50 m di profondità. La zona antistante deve essere protetta dagli agenti atmosferici. Nel caso di soglia essa deve essere arrotondata, il dislivello non deve superare i 2,5 cm.*

**102.8.** Gli interventi devono essere:

- funzionalmente efficaci;
- integrati nel contesto architettonico;
- preferibilmente reversibili, specie negli edifici storici.

**102.9.** I percorsi devono essere continui, privi di dislivelli non superabili;

- larghezza minima conforme alle norme vigenti;
- pavimentazioni antisdrucchiolo, regolari e prive di ostacoli;
- adeguata segnaletica visiva e tattile;
- illuminazione uniforme e sufficiente.

**102.10.** *Le scale devono presentare andamento regolare in tutto il loro sviluppo. I gradini devono avere pedata minima di 30 cm, alzata massima di 16 cm e pavimentazione antisdrucchiolo. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Quest'ultimo deve avere sezione atta ad assicurare buona prensilità, essere presente da ambedue i lati, essere posto ad un'altezza di 0,90 m, prolungarsi dalla parte delle pareti almeno di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino, ed essere continuo dalla parte del parapetto. Qualora la larghezza della scala sia uguale o superiore a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini occorre un secondo corrimano ad altezza proporzionata.*

**102.11.** *Le porte all'interno degli edifici devono avere luce netta minima di 0,80 m, con dimensione ottimale di 0,90 m. Nel caso di porte a due battenti deve essere garantito il passaggio con luce minima predetta o con unico battente a manovra unica. Nel caso di porte successive deve essere garantito uno spazio intermedio di almeno 1,50 m. Le porte interamente trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione. L'altezza massima delle maniglie (possibilmente a leva) deve essere di 0,90 m.*

**102.12.** *Gli uffici pubblici, i negozi, i bar, le sale di riunione e di gioco, i laboratori, gli edifici industriali e sportivi, i cinema, i teatri, le scuole, devono essere forniti di almeno un servizio igienico con le seguenti caratteristiche:*

- dimensioni minime di 1,80 m x 1,80 m con porta di accesso apribile verso l'esterno;
- la tazza del WC situata nella parete opposta all'accesso e in una posizione tale da garantire all'interno dell'ambiente uno spazio utile per la rotazione di una carrozzina;
- il lavabo deve essere posto ad altezza di 0,80 m ed essere a mensola;
- sulle pareti a lato del WC e del lavabo vanno posti corrimano orizzontali.

**102.13.** *In deroga a quanto stabilito ai commi precedenti, in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti relativamente ai locali adibiti a uffici pubblici, negozi, bar, sale di riunione e di gioco, laboratori, edifici industriali e sportivi, cinema, teatri e scuole, gli stessi devono essere dotati di un servizio igienico per disabili avente dimensioni minime di 1,50 m x 1,40 m con porta di accesso scorrevole o apribile verso l'esterno, nel rispetto delle indicazioni del D.M. 14 giugno 1989, n.236 e ss.mm.ii.*

**102.14.** *Negli edifici con oltre 3 piani fuori terra si deve prevedere almeno un ascensore, tale da garantire il servizio a tutte le unità immobiliari.*

**102.15.** *Comunque, le rampe devono essere adottate ogniqualvolta non sia possibile garantire l'accesso in piano:*

\* Requisiti minimi:

- pendenza conforme al D.M. n.236/1989 e ss.mm.ii.;
- larghezza adeguata al transito;
- pianerottoli di riposo intermedi;
- corrimano su entrambi i lati;
- superficie antisdrucchiolo.

\* Le rampe devono essere progettate in modo da:

- non creare intralcio alla circolazione;
- non ridurre eccessivamente la sezione dei percorsi pubblici;
- essere compatibili con il contesto urbano e architettonico.

**102.16.** *Sono ammesse e incentivate, ove compatibili:*

- piattaforme elevatrici e servoscala;
- ascensori e mini-ascensori;
- adeguamento di soglie, varchi e porte;

- eliminazione di gradini e dislivelli;
- segnaletica tattile e acustica;
- dispositivi di orientamento per ipovedenti e non vedenti.

**102.17. Spazi pubblici e arredo urbano:**

- panchine, cestini, dissuasori e arredi devono essere collocati in modo da non ostacolare i percorsi;
- attraversamenti pedonali accessibili;
- adeguamento delle fermate del trasporto pubblico locale e non locale;
- attenzione particolare alle aree scolastiche, sanitarie e di aggregazione.

**102.18. Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:**

- gli interventi devono rispettare i valori storico-architettonici;
- sono ammesse soluzioni alternative equivalenti;
- è privilegiata la reversibilità delle opere;
- restano fermi gli obblighi di autorizzazione paesaggistica e, ove previsto, di nulla osta della Soprintendenza.

**102.19. I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:**

- mantenere in efficienza le opere realizzate;
- garantire la sicurezza e la piena funzionalità;
- rimuovere situazioni di degrado o pericolo.

**102.20. Il Comune può ordinare interventi di adeguamento o messa in sicurezza.**

**102.21. Il Comune può prevedere:**

- priorità istruttoria per gli interventi di abbattimento delle barriere;
- incentivi o riduzioni degli oneri, nei limiti della normativa vigente;
- programmi di adeguamento progressivo degli edifici pubblici.

**102.22.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**103. serre bioclimatiche.**

**103.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, realizzazione, utilizzo e manutenzione delle serre bioclimatiche quali elementi architettonici finalizzati:

- al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni climalteranti;
- all'uso razionale delle risorse naturali (sole, ventilazione, inerzia termica);
- al miglioramento del comfort abitativo;
- alla promozione dell'edilizia sostenibile e della qualità architettonica.

**103.2.** Le disposizioni si applicano a:

- edifici residenziali e assimilati;
- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ambiti urbani e, ove compatibile, rurali;
- immobili ricadenti in aree tutelate dal PPR Sardegna, con specifiche prescrizioni.

**103.3.** Per serra bioclimatica si intende un volume architettonico:

- adiacente o integrato all'edificio principale;
- prevalentemente trasparente;
- progettato per captare, accumulare e distribuire energia solare;
- separato dagli ambienti abitativi mediante elementi di chiusura regolabili;
- destinato esclusivamente a funzione energetico-climatica e non abitativa.

**103.4.** Le serre bioclimatiche devono essere:

- progettate secondo criteri bioclimatici documentati;
- funzionalmente connesse all'edificio principale;
- compatibili con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.

**103.5.** È vietato l'uso delle serre bioclimatiche come locali abitabili o accessori permanenti.

**103.6.** Le serre bioclimatiche devono garantire:

- orientamento preferenziale a sud, sud-est o sud-ovest;
- adeguata superficie vetrata con vetri ad alte prestazioni;
- sistemi di schermatura solare e ombreggiamento;
- possibilità di ventilazione naturale controllata;
- separazione fisica e funzionale dagli ambienti interni.

**103.7.** Le serre bioclimatiche:

- non sono computate ai fini della superficie utile e del volume edilizio, entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- non concorrono alla determinazione delle distanze, se completamente trasparenti e prive di funzione abitativa.
- devono rispettare:
  - \* le altezze massime consentite;
  - \* gli allineamenti e i profili edilizi;
  - \* le distanze minime dai confini e dagli edifici, salvo diverse disposizioni del PUC.

**103.8.** Sono ammessi:

- strutture leggere in metallo, legno o materiali compositi;
- superfici vetrate trasparenti o opaline ad alte prestazioni energetiche;
- finiture non riflettenti e coerenti con il contesto.

**103.9.** È vietato:

- l'uso di materiali opachi prevalenti;
- la chiusura permanente e non reversibile delle superfici trasparenti;
- l'impiego di soluzioni incongrue nei centri storici.

**103.10.** Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:

- le serre sono ammesse solo se non alterano i caratteri architettonici;
- devono essere reversibili e di minimo impatto;
- è richiesta l'autorizzazione paesaggistica e, ove previsto, il nulla osta della Soprintendenza;
- sono escluse nelle facciate principali prospicienti spazi pubblici.

**103.11.** La realizzazione della serra deve essere supportata da:

- relazione energetica e climatica;
- dimostrazione del miglioramento delle prestazioni energetiche complessive dell'edificio.

**103.12.** Il mancato raggiungimento delle finalità energetiche può comportare la riclassificazione dell'opera come volume edilizio ordinario.

**103.13.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:

- mantenere l'efficienza funzionale della serra;
- non modificarne la destinazione d'uso;
- garantire la sicurezza strutturale e impiantistica;
- rimuovere eventuali chiusure abusive o trasformazioni non autorizzate.

**103.14.** Il Comune esercita attività di vigilanza. In caso di uso improprio o difformità:

- è ordinato il ripristino dello stato dei luoghi;
- si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*

**103.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**104. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.**

**104.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, l'installazione, la modifica e la manutenzione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, al fine di:

- promuovere la sostenibilità ambientale e la transizione energetica;
- ridurre i consumi energetici e le emissioni climalteranti;

- favorire l'autoproduzione e l'autoconsumo di energia;
- garantire l'integrazione architettonica e paesaggistica degli impianti;
- tutelare il decoro urbano e i valori storico-ambientali.

**104.2.** Le presenti norme si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ambiti urbani, rurali e produttivi;
- immobili ricadenti in aree tutelate dal PPR Sardegna, con specifiche prescrizioni;
- edifici storici e di pregio, con limitazioni e condizioni particolari.

**104.3.** Sono ammessi, a servizio degli edifici:

- impianti fotovoltaici;
- impianti solari termici;
- impianti geotermici a bassa entalpia;
- micro e mini eolico (ove compatibile);
- impianti a biomassa per uso domestico;
- sistemi di cogenerazione ad alta efficienza e accumulo energetico.

**104.4.** Gli impianti devono essere dimensionati prevalentemente per il fabbisogno dell'edificio servito.

**104.5.** Gli impianti devono:

- essere prioritariamente destinati all'autoconsumo;
- essere integrati o armonizzati con l'architettura dell'edificio;
- minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico;
- rispettare le norme tecniche di settore e di sicurezza.

**104.6.** È privilegiata l'installazione:

- sulle coperture degli edifici;
- su pertinenze o strutture accessorie;
- in posizioni non visibili dalla pubblica via, ove possibile.

**104.7.** Gli impianti installati sulle coperture devono:

- essere complanari alla falda o correttamente integrati;
- non alterare la sagoma dell'edificio;
- utilizzare superfici non riflettenti.

**104.8.** Nei centri storici e negli edifici di pregio:

- sono ammessi solo se non visibili dalla pubblica via;
- devono essere reversibili e di minimo impatto;
- è richiesta, ove previsto, autorizzazione paesaggistica e/o nulla osta della Soprintendenza.

**104.9.** Gli impianti possono essere installati su aree pertinenziali dell'edificio, purché:

- non compromettano il decoro e la fruibilità degli spazi;
- rispettino le distanze dai confini e dalle costruzioni;
- siano schermati con soluzioni architettoniche o vegetazionali compatibili.

**104.10.** Negli edifici storici e nelle aree sottoposte a tutela:

- gli impianti sono ammessi solo se non alterano i caratteri architettonici;
- devono essere completamente integrati o non percepibili;
- è vietata l'installazione sulle facciate principali;
- sono richiesti i pareri e le autorizzazioni previste dalla normativa di tutela.

**104.11.** Gli impianti devono:

- essere conformi alle norme CEI, UNI e di sicurezza antincendio;
- garantire la sicurezza statica e impiantistica;
- essere dotati di sistemi di sezionamento e protezione;
- non arrecare disturbo acustico, visivo o elettromagnetico.

**104.12.** I sistemi di accumulo energetico sono ammessi purché:

- collocati in locali idonei e ventilati;
- conformi alle normative di sicurezza;
- integrati con gli impianti principali;
- non visibili dalla pubblica via.

**104.13.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:

- garantire la corretta manutenzione degli impianti;
- rimuovere gli impianti dismessi o non funzionanti;
- ripristinare lo stato dei luoghi in caso di dismissione.

**104.14.** Il Comune può prevedere:

- riduzioni degli oneri di urbanizzazione;
- incentivi edilizi e procedurali;
- forme di premialità per edifici ad alta efficienza energetica, nel rispetto della normativa vigente.

**104.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **105. coperture, canali di gronda e pluviali.**

**105.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la realizzazione, il rifacimento e la manutenzione delle coperture degli edifici, dei canali di gronda e dei pluviali, al fine di:

- garantire la sicurezza statica e funzionale delle costruzioni;
- assicurare il corretto deflusso delle acque meteoriche;
- tutelare il decoro architettonico e il paesaggio urbano e rurale;
- preservare i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici;
- prevenire fenomeni di degrado, infiltrazioni e danni a terzi.

**105.2.** Le presenti norme si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ambiti urbani, rurali e produttivi;
- edifici storici e di pregio;
- immobili ricadenti in aree sottoposte a tutela ai sensi del PPR Sardegna.

**105.3.** Le coperture e i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche devono:

- essere coerenti con la tipologia edilizia dell'edificio;
- armonizzarsi con il contesto urbano e paesaggistico;
- garantire efficienza, durabilità e facilità di manutenzione.

**105.4.** È fatto obbligo di convogliare le acque meteoriche all'interno della proprietà, evitando qualsiasi stillicidio su spazi pubblici o su fondi confinanti.

**105.5.** Sono ammesse:

- coperture a falde inclinate;
- coperture piane o terrazze, ove compatibili con la zona urbanistica.

**105.6.** Nei centri storici e negli edifici di pregio:

- sono privilegiate le coperture a falda;
- devono essere rispettate le pendenze, le altezze e la linea di colmo originarie;
- sono vietate alterazioni della sagoma e del profilo dell'edificio.

**105.7.** Sono ammessi:

- coppi e tegole in laterizio;
- materiali tradizionali o compatibili;
- sistemi tecnologici integrati (pannelli solari, lucernari) se non invasivi.

**105.8.** È vietato:

- l'uso di materiali riflettenti o incongrui;
- l'impiego di coperture metalliche a vista nei centri storici;

- la sostituzione di materiali tradizionali con altri non compatibili.

**105.9.** I canali di gronda devono:

- essere dimensionati in funzione delle superfici di copertura;
- garantire il corretto deflusso delle acque;
- essere integrati nel profilo architettonico dell'edificio.

**105.10.** Nei centri storici e sugli edifici di pregio:

- sono ammessi canali di gronda in rame, zinco-titanio o materiali tradizionali;
- è vietato l'uso di elementi plastici a vista.

**105.11.** I pluviali devono:

- essere collocati preferibilmente all'interno delle murature o in posizioni poco visibili;
- seguire allineamenti verticali ordinati;
- essere realizzati con materiali durevoli e compatibili.

**105.12.** È vietato:

- lo scarico diretto delle acque su suolo pubblico;
- l'installazione disordinata o in contrasto con i prospetti.

**105.13.** Le acque devono essere convogliate verso:

- reti di drenaggio interne;
- sistemi di raccolta e riuso;
- reti fognarie, ove consentito.

**105.14.** È obbligatorio rispettare le prescrizioni dei regolamenti comunali e dei gestori del servizio idrico.

**105.15.** Negli edifici storici e nelle aree sottoposte a tutela:

- devono essere mantenuti materiali, pendenze e configurazioni originarie;
- ogni intervento deve essere reversibile;
- sono richieste, ove previste, autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza;
- sono vietate installazioni visivamente impattanti.

**105.16.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:

- mantenere in efficienza coperture, gronde e pluviali;
- prevenire situazioni di degrado o pericolo;
- intervenire tempestivamente in caso di ostruzioni, perdite o distacchi.

**105.17.** Il Comune può ordinare interventi di messa in sicurezza e ripristino.

**105.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**106. strade e passaggi privati e cortili.**

**106.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la realizzazione, l'adeguamento e la manutenzione delle strade e dei passaggi privati, nonché dei cortili e degli spazi di pertinenza scoperti, al fine di:

- garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- assicurare adeguata accessibilità agli edifici e alle proprietà;
- tutelare il decoro urbano e la qualità degli spazi privati visibili;
- favorire il corretto smaltimento delle acque meteoriche;
- prevenire situazioni di pericolo, degrado o conflitto d'uso.

**106.2.** Le presenti norme si applicano a:

- strade e passaggi privati ad uso esclusivo o comune;
- servitù di passaggio private;
- cortili, corti, chiostrine e spazi di pertinenza scoperti;
- ambiti residenziali, produttivi e rurali;
- interventi di nuova realizzazione e sul patrimonio edilizio esistente.

**106.3.** Ai fini del presente articolo si intende per:

- **strada privata:** infrastruttura viaria interna a proprietà privata, destinata all'accesso e al servizio degli edifici;
- **passaggio privato:** percorso pedonale o carrabile, anche gravato da servitù, destinato al transito verso fondi o fabbricati;
- **cortile:** spazio scoperto interno o pertinenziale a uno o più edifici, destinato a uso comune o esclusivo.

**106.4.** Strade, passaggi e cortili devono:

- essere dimensionati in relazione all'uso previsto;
- garantire adeguate condizioni di sicurezza e fruibilità;
- essere compatibili con il contesto edilizio e paesaggistico;
- non arrecare pregiudizio a terzi o al suolo pubblico.

**106.5.** È vietata la realizzazione di percorsi o spazi che generino situazioni di pericolo o ostacolo all'accesso ai fabbricati.

**106.6.** Le strade e i passaggi carrabili devono:

- garantire il transito dei mezzi di emergenza, ove necessario;
- avere larghezza e raggio di curvatura adeguati;
- prevedere idonee aree di manovra e sosta.

**106.7.** I passaggi pedonali devono:

- essere continui e privi di ostacoli;
- avere pavimentazioni regolari e antisdrucciolo;
- garantire adeguata illuminazione.

**106.8.** Sono ammessi:

- materiali durevoli e resistenti all'usura;
- pavimentazioni drenanti o permeabili, ove possibile;
- soluzioni compatibili con il contesto urbano o rurale.

**106.9.** È vietato:

- l'uso di materiali scivolosi o non idonei;
- l'adozione di soluzioni incongrue nei centri storici o in ambiti di pregio.

**106.10.** Smaltimento delle acque meteoriche:

- le strade private, i passaggi e i cortili devono essere dotati di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
- è vietato il deflusso delle acque su spazi pubblici o su fondi confinanti;
- sono incentivati sistemi di drenaggio sostenibile e di riuso delle acque.

**106.11.** Illuminazione:

- deve essere garantita adeguata illuminazione per la sicurezza notturna;
- gli impianti devono essere non abbaglianti e a basso consumo;
- l'illuminazione deve essere coerente con il contesto e non generare inquinamento luminoso.

**106.12.** I cortili devono:

- garantire adeguata aerazione e illuminazione degli ambienti serviti;
- essere mantenuti in condizioni di decoro e pulizia;
- non essere utilizzati in modo incompatibile con la destinazione originaria.

**106.13.** Nei cortili comuni:

- devono essere garantiti i diritti di accesso e uso;
- è vietata l'occupazione permanente senza titolo.

**106.14.** Rapporti con il suolo pubblico:

- gli accessi dalle strade private al suolo pubblico devono rispettare le norme sulla viabilità e la sicurezza stradale;
- è vietata qualsiasi occupazione del suolo pubblico senza idoneo titolo;
- devono essere rispettate le distanze e le fasce di rispetto stradale.

**106.15.** Il proprietario o i comproprietari sono tenuti a:

- mantenere in buono stato strade, passaggi e cortili;

- garantire la sicurezza e la funzionalità delle opere;
- rimuovere situazioni di degrado o pericolo.

**106.16.** Il Comune può ordinare interventi di messa in sicurezza in caso di rischio per l'incolumità pubblica.

**106.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**107. cavedi, pozzi luce e chiostrine.**

**107.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la realizzazione, l'adeguamento e la manutenzione di cavedi, pozzi luce e chiostrine, quali spazi interni o pertinenziali destinati a garantire illuminazione naturale, aerazione, salubrità e sicurezza degli ambienti edilizi, nonché l'ordinato alloggiamento degli impianti.

**107.2.** Le disposizioni si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ambiti urbani, inclusi centri storici e nuclei di antica formazione;
- edifici ricadenti in aree tutelate ai sensi del PPR Sardegna, con prescrizioni specifiche.

**107.3.** Ai fini del presente articolo si intende per:

- **cavedio:** spazio verticale interno o addossato, destinato prevalentemente al passaggio e alla ventilazione degli impianti e/o all'aerazione dei locali;
- **pozzo luce:** spazio scoperto verticale finalizzato all'illuminazione e aerazione naturale di ambienti interni;
- **chiostrina:** cortile interno di ridotte dimensioni, spesso interamente delimitato dai fronti dell'edificio, destinato a luce e aria.

**107.4.** Cavedi, pozzi luce e chiostrine devono:

- assicurare adeguati apporti di luce e aria ai locali serviti;
- garantire la salubrità e la sicurezza degli ambienti;
- essere progettati in coerenza con la tipologia edilizia e il contesto.

**107.5.** È vietato l'uso di tali spazi come superfici abitabili o depositi permanenti.

**107.6.** Le dimensioni minime e i rapporti aero-illuminanti devono:

- essere conformi alla normativa igienico-sanitaria vigente;
- essere garantite:
  - \* adeguata sezione e altezza libera;
  - \* continuità verticale per l'aerazione;
  - \* assenza di ostruzioni permanenti.

**107.7.** Locali serviti:

- i cavedi e i pozzi luce possono servire locali accessori e, ove consentito, locali principali, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
- i servizi igienici e i locali tecnici possono affacciare su cavedi o chiostrine purché sia garantita la ventilazione naturale o meccanica conforme.

**107.8.** Le superfici interne devono essere:

- lisce, lavabili e resistenti all'umidità;
- realizzate con materiali durevoli e non degradabili.
- sono vietate finiture che favoriscano ristagni, muffe o degrado.

**107.9.** Gli impianti collocati nei cavedi devono:

- essere ordinati, ispezionabili e manutenibili;
- rispettare le norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- non ridurre le sezioni utili per aerazione e illuminazione.

**107.10.** Devono essere previsti:

- sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
- dispositivi per prevenire cadute o accessi non autorizzati.

**107.11.** È ammessa la copertura parziale o totale con elementi trasparenti o apribili, purché:

- non compromettano l'aerazione naturale;
- siano removibili e non determinino trasformazione in volume chiuso;
- rispettino le prescrizioni paesaggistiche e architettoniche.

**107.12.** Negli edifici storici e negli ambiti tutelati:

- devono essere mantenute le configurazioni originarie;
- sono vietate chiusure o trasformazioni incongrue;
- gli interventi devono essere reversibili e compatibili;
- sono richieste, ove previste, autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza.

**107.13.** Il proprietario o avente titolo è tenuto a:

- mantenere puliti e funzionali cavedi, pozzi luce e chiostrine;
- prevenire ristagni d'acqua e proliferazioni biologiche;
- rimuovere o ripristinare opere abusive o pericolose.

**107.14.** Il Comune può ordinare interventi di messa in sicurezza o ripristino.

**107.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **108. intercapedini e griglie di aerazione.**

**108.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la realizzazione, l'adeguamento e la manutenzione delle intercapedini e delle griglie di aerazione, quali dispositivi edilizi destinati a garantire:

- la salubrità degli ambienti;
- l'aerazione naturale e/o meccanica degli spazi;
- la protezione dall'umidità e dal gas radon;
- la sicurezza igienico-sanitaria e strutturale degli edifici;
- il corretto inserimento architettonico e il decoro urbano.

**108.2.** Le presenti norme si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- locali interrati e seminterrati;
- edifici ricadenti in ambiti urbani, rurali e produttivi;
- immobili soggetti a tutela ai sensi del PPR Sardegna.

**108.3.** Ai fini del presente articolo si intende per:

- **intercapedine:** spazio vuoto, continuo o discontinuo, realizzato tra elementi edilizi o tra edificio e terreno, destinato all'isolamento, aerazione e protezione dall'umidità;
- **griglia di aerazione:** elemento costruttivo atto a consentire il passaggio controllato dell'aria, installato su pareti, basamenti o coperture.

**108.4.** Intercapedini e griglie di aerazione devono:

- garantire un efficace ricambio d'aria;
- prevenire ristagni di umidità e gas nocivi;
- non compromettere la stabilità e la sicurezza dell'edificio;
- essere compatibili con il contesto architettonico.

**108.5.** È vietato l'uso delle intercapedini come spazi abitabili o di deposito.

**108.6.** Le intercapedini perimetrali devono:

- essere continue e adeguatamente dimensionate;
- consentire l'ispezionabilità e la manutenzione;
- garantire il drenaggio e lo smaltimento delle acque.

**108.7.** Non concorrono al computo della superficie utile e del volume edilizio, se prive di funzione abitativa e conformi alle norme vigenti.

**108.8.** Intercapedini per locali interrati e seminterrati:

- devono garantire adeguata aerazione naturale;

- possono essere integrate con sistemi di ventilazione meccanica;
- devono rispettare i requisiti igienico-sanitari;
- sono obbligatorie, ove previste, misure di prevenzione del rischio radon.

**108.9. Griglie di aerazione devono:**

- essere dimensionate in relazione al volume del locale servito;
- garantire continuità del flusso d'aria;
- essere dotate di sistemi di protezione da insetti e detriti.
- evitare l'ingresso di acque meteoriche;
- non arrecare disturbo o pericolo a terzi;
- rispettare l'ordine e l'allineamento dei prospetti.

**108.10. Materiali e finiture:**

- sono ammessi materiali durevoli e resistenti alla corrosione;
- sono privilegiate soluzioni integrate e non riflettenti;
- nei centri storici devono essere utilizzati materiali compatibili con il contesto;
- è vietato l'uso di elementi incongrui o di forte impatto visivo.

**108.11. Sicurezza e igiene:**

- devono essere adottate misure per prevenire l'accesso di animali;
- le griglie devono essere facilmente ispezionabili;
- è vietato ostruire o ridurre le sezioni di aerazione;
- devono essere rispettate le norme di prevenzione incendi e igienico-sanitarie.

**108.12. Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:**

- le intercapedini devono rispettare le configurazioni originarie;
- le griglie devono essere discrete e integrate;
- sono vietate soluzioni che alterino i prospetti;
- sono richieste, ove previste, autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza.

**108.13. I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:**

- mantenere efficienti intercapedini e griglie;
- prevenire ostruzioni e ristagni;
- garantire la sicurezza e la funzionalità nel tempo.

**108.14. Il Comune può ordinare interventi di ripristino o messa in sicurezza.**

**108.15.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**109. recinzioni.**

**109.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la realizzazione, la modifica e la manutenzione delle recinzioni, quali opere destinate alla delimitazione, protezione e sicurezza delle proprietà, al fine di:

- garantire il decoro urbano e paesaggistico;
- assicurare la sicurezza e la visibilità degli spazi pubblici e privati;
- armonizzare le recinzioni con il contesto edilizio e territoriale;
- disciplinare i rapporti tra proprietà confinanti e tra proprietà privata e suolo pubblico.

**109.2.** Le presenti norme si applicano a:

- recinzioni su suolo privato;
- recinzioni prospicienti o confinanti con spazi pubblici;
- recinzioni tra fondi privati;
- ambiti urbani, rurali e agricoli;
- aree soggette a tutela ai sensi del PPR Sardegna e del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*

**109.3.** Per recinzione si intende qualsiasi manufatto, continuo o discontinuo, destinato a delimitare una proprietà o un'area, realizzato mediante:

- muri di recinzione;
- ringhiere, inferriate, grigliati;

- reti metalliche o elementi prefabbricati;
- siepi o barriere vegetali integrate.

**109.4.** Le recinzioni devono:

- essere proporzionate e coerenti con la tipologia edilizia e l'uso dell'area;
- garantire la permeabilità visiva, ove compatibile;
- rispettare l'andamento naturale del terreno;
- non costituire pericolo o intralcio alla circolazione.

**109.5.** È vietata la realizzazione di recinzioni con caratteristiche di barriera visiva o architettonica non giustificate.

**109.6.** Salvo diverse disposizioni:

- l'altezza massima delle recinzioni è stabilita in m 2,00 dal piano di campagna;
- la parte cieca non può superare m 1,00, con parte superiore permeabile.

**109.7.** Nei tratti prospicienti spazi pubblici è favorita la trasparenza visiva.

**109.8.** Sono ammessi:

- muri bassi in muratura intonacata o pietra locale;
- ringhiere e inferriate in metallo verniciato opaco;
- grigliati e reti metalliche plastificate;
- recinzioni vegetali o siepi integrate.

**109.9.** È vietato:

- l'uso di elementi prefabbricati a vista non rifiniti;
- l'impiego di materiali riflettenti o colori accesi;
- l'installazione di recinzioni precarie o pericolanti.

**109.10.** Nei centri storici, nuclei di antica formazione e aree soggette a tutela:

- devono essere utilizzati materiali e soluzioni tradizionali;
- sono privilegiate recinzioni basse o permeabili;
- è vietato l'uso di reti metalliche a vista;
- gli interventi sono subordinati, ove previsto, a autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza.

**109.11.** Nelle zone agricole:

- sono ammesse recinzioni leggere e permeabili;
- è favorito l'uso di siepi, staccionate o reti a basso impatto;
- i muri continui sono ammessi solo se funzionali e giustificati;
- devono essere rispettati i percorsi poderali e le servitù esistenti.

**109.12.** Le recinzioni prospicienti strade pubbliche:

- non devono compromettere la visibilità in corrispondenza di incroci e accessi;
- devono rispettare le fasce di rispetto stradale;
- non devono interferire con sottoservizi o opere pubbliche.

**109.13.** È vietata qualsiasi occupazione del suolo pubblico senza idoneo titolo.

**109.14.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:

- mantenere la recinzione in buono stato di conservazione;
- garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera;
- intervenire tempestivamente in caso di degrado o pericolo.

**109.15.** Il Comune può ordinare interventi di messa in sicurezza o ripristino.

**109.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**110. materiali, tecniche costruttive degli edifici.**

**110.1.** Il presente articolo disciplina la scelta e l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive negli interventi edilizi, al fine di:

- garantire sicurezza strutturale e durabilità delle costruzioni;

- assicurare qualità architettonica e coerenza con il contesto;
- promuovere sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;
- tutelare i caratteri storici e tipologici del patrimonio edilizio;
- favorire l'uso di materiali compatibili e tecniche costruttive appropriate.

**110.2.** Le disposizioni si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni, ristrutturazioni e interventi sul patrimonio esistente;
- ambiti urbani, rurali e produttivi;
- edifici storici e di pregio, con prescrizioni specifiche;
- immobili ricadenti in aree tutelate ai sensi del PPR Sardegna.

**110.3.** I materiali e le tecniche costruttive devono:

- rispettare le norme tecniche e di sicurezza vigenti;
- essere idonei alla funzione e all'ambiente climatico locale;
- garantire compatibilità fisica e chimica tra i diversi elementi;
- assicurare manutenibilità e reversibilità, ove possibile.

**110.4.** È privilegiato l'uso di soluzioni costruttive:

- sostenibili e a basso impatto ambientale;
- coerenti con la tradizione costruttiva locale;
- integrate con l'architettura dell'edificio.

**110.5.** Materiali da costruzione

\*sono ammessi:

- materiali naturali e tradizionali (pietra locale, laterizio, legno, eccetera);
- materiali industriali certificati (calcestruzzo, acciaio, vetro, eccetera);
- materiali innovativi e compositi, purché conformi alle norme tecniche.

\* è vietato l'impiego di materiali:

- non certificati o non conformi alle norme vigenti;
- incompatibili con il contesto architettonico o paesaggistico;
- con finiture riflettenti o di forte impatto visivo, salvo specifica autorizzazione.

**110.6.** Le tecniche costruttive devono garantire:

- stabilità e sicurezza strutturale;
- adeguate prestazioni termo-igrometriche e acustiche;
- durabilità e resistenza agli agenti atmosferici.

**110.7.** Sono ammesse:

- tecniche tradizionali e consolidate;
- tecniche innovative e sistemi costruttivi a secco;
- soluzioni prefabbricate, se integrate e compatibili.

**110.8.** Murature e strutture:

- le murature devono essere realizzate con materiali e tecniche idonee alla funzione portante o di tamponamento;
- le strutture devono rispettare le generali buone norme tecniche per le costruzioni;
- negli edifici esistenti devono essere privilegiate tecniche di consolidamento compatibili e non invasive.

**110.9.** Gli isolamenti termici e acustici devono:

- rispettare i requisiti prestazionali vigenti;
- utilizzare materiali traspiranti e durevoli;
- evitare fenomeni di condensa e degrado.

**110.10.** Le finiture esterne e interne devono:

- essere coerenti con il contesto e il PdCol, ove vigente;
- garantire resistenza e facilità di manutenzione;
- non alterare il decoro architettonico.

**110.11.** Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:

- devono essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali o compatibili;
- sono vietate soluzioni incongrue o irreversibili;
- gli interventi devono rispettare la stratificazione storica;
- sono richieste, ove previste, autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza.

**110.12.** È incentivato l'uso di:

- materiali riciclabili o a basso impatto ambientale;
- tecniche costruttive volte alla riduzione dei consumi energetici;
- soluzioni che favoriscano il comfort abitativo e la qualità dell'aria interna.

**110.13.** Il progetto deve garantire:

- facilità di ispezione e manutenzione;
- durabilità dei materiali nel tempo;
- sicurezza degli elementi costruttivi.

**110.14.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a mantenere le opere in buono stato di conservazione.

**110.15.** L'Amministrazione Comunale può:

- verificare la conformità dei materiali e delle tecniche impiegate;
- richiedere certificazioni e documentazione tecnica;
- ordinare interventi di adeguamento o ripristino in caso di difformità.

**110.16.** L'impiego di materiali e tecniche costruttive è subordinato:

- al titolo edilizio previsto per l'intervento;
- al rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- all'acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni previste.

**110.17.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **111. disposizioni relative alle aree di pertinenza.**

**111.1.** Il presente articolo disciplina l'individuazione, l'assetto, l'utilizzo e la trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici, al fine di:

- garantire la funzionalità e la fruibilità degli immobili;
- tutelare il decoro urbano, il paesaggio e l'assetto dei luoghi;
- prevenire usi impropri e trasformazioni incompatibili;
- assicurare il rispetto degli standard urbanistici e ambientali;
- regolamentare i rapporti tra edifici, spazi aperti e suolo pubblico.

**111.2.** Le disposizioni si applicano a:

- aree di pertinenza di edifici pubblici e privati;
- pertinenze di edifici residenziali, produttivi, commerciali e di servizio;
- aree pertinenziali scoperte e parzialmente coperte;
- immobili ricadenti in ambiti urbani, rurali e produttivi;
- aree soggette a tutela ai sensi del PPR Sardegna.

**111.3.** Per area di pertinenza si intende lo spazio scoperto o parzialmente coperto, funzionalmente e stabilmente asservito a un edificio o unità immobiliare, destinato a:

- accesso, manovra e sosta;
- verde privato o attrezzato;
- cortili, giardini, spazi di relazione;
- collocazione di impianti e manufatti accessori.

**111.4.** L'area di pertinenza è vincolata all'edificio cui accede e non è autonomamente edificabile.

**111.5.** Le aree di pertinenza devono:

- essere coerenti con la destinazione d'uso dell'edificio;
- garantire condizioni di sicurezza, accessibilità e decoro;
- contribuire alla qualità ambientale e urbana;

- rispettare l'assetto morfologico e paesaggistico del contesto.

**111.6.** È vietato l'uso delle aree pertinenziali in modo incompatibile con la funzione dell'edificio o con le prescrizioni urbanistiche.

**111.7.** Nelle aree di pertinenza sono ammessi:

- percorsi pedonali e carrabili di accesso;
- spazi di sosta e parcheggio pertinenziale;
- sistemazioni a verde, orti e giardini;
- aree di manovra e carico/scarico;
- collocazione di impianti tecnologici a servizio dell'edificio;
- installazione di manufatti accessori nei limiti consentiti.

**111.8.** È vietato:

- edificare nuovi volumi abitativi o produttivi non previsti dagli strumenti urbanistici;
- mutare la destinazione dell'area in contrasto con la sua funzione pertinenziale;
- occupare stabilmente l'area con depositi, rottami o materiali di risulta;
- realizzare attività incompatibili con la destinazione dell'edificio principale;
- compromettere le superfici minime di standard o di verde obbligatorio.

**111.9.** Le aree di pertinenza destinate a:

- parcheggi;
- verde privato o di rispetto;
- spazi di manovra,

devono essere mantenute nella quantità e funzione previste dagli strumenti urbanistici.

**111.10.** È vietata la loro riduzione o eliminazione se necessarie al rispetto degli standard minimi.

**111.11.** Le sistemazioni delle aree di pertinenza devono:

- utilizzare materiali compatibili e durevoli;
- privilegiare superfici permeabili e drenanti;
- garantire il corretto smaltimento delle acque meteoriche;
- evitare impermeabilizzazioni non necessarie.

**111.12.** Nei contesti storici o tutelati devono essere adottate soluzioni coerenti con il paesaggio e l'edificato.

**111.13.** Sono ammessi, nel rispetto delle norme vigenti:

- pergolati, tettoie leggere e strutture ombreggianti;
- piccoli locali tecnici o di servizio;
- recinzioni e muri di delimitazione;
- impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

**111.14.** Tali manufatti non devono assumere carattere di nuova edificazione autonoma.

**111.15.** Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:

- devono essere preservati gli assetti originari delle pertinenze;
- sono vietate trasformazioni incongrue o irreversibili;
- le sistemazioni devono rispettare materiali, cromie e tracciati storici;
- sono richieste, ove previste, autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza.

**111.16.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:

- mantenere le aree di pertinenza in condizioni di decoro e sicurezza;
- prevenire situazioni di degrado o pericolo;
- garantire il corretto uso degli spazi pertinenziali.

**111.17.** Il Comune può ordinare interventi di ripristino o messa in sicurezza.

**111.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**112. piscine.**

**112.1.** Il presente articolo disciplina la progettazione, la realizzazione, l'uso e la manutenzione delle piscine, private e ad uso collettivo, al fine di:

- garantire la sicurezza degli utenti e la tutela della salute;
- assicurare il corretto inserimento urbanistico, architettonico e paesaggistico;
- prevenire impatti ambientali e idrogeologici;
- regolamentare il consumo idrico ed energetico;
- tutelare il decoro dei luoghi e il contesto edilizio.

**112.2.** Le disposizioni si applicano a:

- piscine pertinenziali ad uso privato;
- piscine condominiali;
- piscine ad uso collettivo o turistico-ricettivo;
- piscine scoperte e coperte;
- immobili ricadenti in ambiti urbani, rurali e produttivi;
- aree soggette a tutela ai sensi del PPR Sardegna.

**112.3.** Ai fini del presente articolo si intende per:

- piscina pertinenziale: vasca a servizio esclusivo di un edificio o unità immobiliare;
- piscina ad uso collettivo: vasca destinata a più utenti (condomini, strutture ricettive, impianti sportivi);
- piscina interrata, fuori terra o seminterrata: classificazione in base alla modalità costruttiva;
- vasca ornamentale: bacino d'acqua privo di funzione balneabile.

**112.4.** Le piscine devono:

- essere coerenti con la destinazione d'uso dell'immobile;
- rispettare le norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- integrarsi armonicamente con il contesto edilizio e paesaggistico;
- non compromettere l'assetto idrogeologico e ambientale.

**112.5.** È vietata la realizzazione di piscine che determinino pregiudizio alla stabilità dei terreni o alla sicurezza dei fabbricati.

**112.6.** Le piscine sono ammesse:

- nelle aree di pertinenza degli edifici;
- nel rispetto delle distanze dai confini, dalle costruzioni e dalle strade, ovvero:

\* per le piscine o similari qualificabili come costruzione è prevista una distanza minima di 3 m dal confine;

\* per le piscine o similari completamente interrate e, comunque, non qualificabili come costruzione è prevista una distanza minima di 2 m dal confine.

**112.7.** Nei centri storici e negli ambiti di pregio:

- sono ammesse solo se compatibili;
- devono essere di minimo impatto visivo;
- sono escluse in assenza di adeguate condizioni di inserimento.

**112.8.** Le piscine pertinenziali:

- non costituiscono volume edilizio;
- non concorrono alla superficie utile;
- concorrono alla verifica delle superfici impermeabilizzate.

**112.9.** Devono essere rispettati:

- gli indici di permeabilità;
- gli standard urbanistici;
- le prescrizioni del PUC e dei piani attuativi.

**112.10.** Le strutture devono garantire stabilità, impermeabilità e durabilità;

- i materiali devono essere certificati e idonei all'uso;
- le superfici devono essere antiscivolo e sicure;
- devono essere previsti sistemi di drenaggio e raccolta delle acque.

**112.11.** Gli impianti di filtrazione, trattamento e ricircolo:

- devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie;
- devono garantire la qualità dell'acqua;
- devono essere alloggiati in locali tecnici adeguati.

**112.12.** È incentivato l'uso di:

- sistemi di risparmio idrico;
- coperture per la riduzione dell'evaporazione;
- impianti alimentati da fonti rinnovabili.

**112.13.** Devono essere adottate misure per prevenire l'accesso non autorizzato;

- obbligo di dispositivi di protezione per minori;
- rispetto delle norme antinfortunistiche;
- adeguata illuminazione e segnalazione delle aree.

**112.14.** Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:

- la realizzazione è ammessa solo se non altera i valori storici e paesaggistici;
- sono privilegiate soluzioni interrato e non visibili;
- è richiesta, ove prevista, autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza;
- sono vietate piscine fuori terra permanenti visibili.

**112.15.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:

- mantenere la piscina in condizioni di sicurezza e igiene;
- garantire il corretto funzionamento degli impianti;
- evitare situazioni di degrado o pericolo;
- provvedere allo smaltimento corretto delle acque di svuotamento.

**112.16.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

### **113. altre opere di corredo agli edifici.**

**113.1.** Il presente articolo disciplina la realizzazione, la modifica e la manutenzione delle opere di corredo agli edifici, intese come manufatti e sistemazioni accessorie, al fine di:

- garantire la funzionalità e la sicurezza degli edifici;
- assicurare il decoro urbano e paesaggistico;
- prevenire usi impropri e trasformazioni incompatibili;
- favorire un ordinato assetto delle pertinenze edilizie;
- tutelare i caratteri architettonici e ambientali dei luoghi.

**113.2.** Le disposizioni si applicano a:

- edifici pubblici e privati;
- nuove costruzioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ambiti urbani, rurali e produttivi;
- opere realizzate su aree di pertinenza degli edifici;
- immobili ricadenti in aree tutelate ai sensi del PPR Sardegna.

**113.3.** Per opere di corredo agli edifici si intendono i manufatti e le sistemazioni che, pur non costituendo parte essenziale dell'edificio, ne completano l'uso e la funzionalità, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pergolati, gazebo, tettoie leggere;
- pensiline, coperture ombreggianti;
- locali tecnici esterni e vani impianti;
- scale esterne, rampe, pianerottoli;
- manufatti per il ricovero di attrezzature;
- sistemazioni esterne, pavimentazioni, arredi fissi;
- opere accessorie per la sicurezza e l'accessibilità.

**113.4.** Le opere di corredo devono:

- essere funzionalmente connesse all'edificio principale;

- rispettare il contesto architettonico e paesaggistico;
- non alterare l'assetto urbanistico dell'area;
- non assumere autonoma destinazione edilizia.

**113.5.** Tali opere non possono costituire, singolarmente o nel loro insieme, nuova edificazione autonoma.

**113.6. Localizzazione:**

- le opere di corredo sono ammesse esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio;
- devono rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici previste dagli strumenti urbanistici;
- non devono interferire con servitù, sottoservizi o opere pubbliche.

**113.7.** Le dimensioni delle opere di corredo devono essere:

- proporzionate all'edificio servito;
- contenute e compatibili con la destinazione d'uso.

**113.8.** Salvo diversa previsione normativa:

- non concorrono al computo della superficie utile e del volume edilizio se prive di chiusure laterali e di funzione abitativa;
- concorrono alla verifica delle superfici impermeabilizzate.

**113.9. Materiali e finiture:**

- devono essere utilizzati materiali durevoli, sicuri e compatibili con l'edificio principale;
- sono privilegiate soluzioni leggere e reversibili;
- sono vietati materiali incongrui, riflettenti o di forte impatto visivo;
- nei centri storici e ambiti di pregio devono essere adottati materiali e finiture tradizionali o compatibili.

**113.10.** Le opere di corredo devono:

- garantire l'accessibilità e la sicurezza dei percorsi;
- non introdurre nuove barriere architettoniche;
- rispettare le norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- assicurare la fruibilità degli spazi comuni.

**113.11.** Negli edifici storici e nelle aree soggette a tutela:

- sono ammesse solo opere di minimo impatto e reversibili;
- è vietata l'alterazione dei caratteri storici e tipologici;
- devono essere rispettate cromie, materiali e allineamenti originari;
- sono richieste, ove previste, autorizzazione paesaggistica e nulla osta della Soprintendenza.

**113.12.** Il proprietario o avente titolo è tenuto a:

- mantenere le opere di corredo in buono stato di conservazione;
- garantire la sicurezza strutturale e funzionale;
- rimuovere opere degradate, pericolose o non più utilizzate.

**113.13.** Il Comune può ordinare interventi di messa in sicurezza o ripristino.

**113.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **114. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.**

**114.1.** Il presente articolo disciplina l'esercizio delle funzioni comunali di vigilanza e controllo in materia urbanistica ed edilizia, nonché sugli usi del territorio, al fine di:

- assicurare il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, paesaggistiche e ambientali;
- prevenire e reprimere gli abusi edilizi e le trasformazioni non autorizzate;
- tutelare l'interesse pubblico, il paesaggio e il patrimonio edilizio;
- garantire l'ordinato governo del territorio e la legalità dell'azione amministrativa.

**114.2.** Le funzioni di vigilanza e controllo si applicano a:

- interventi edilizi di qualsiasi natura, assentiti o soggetti a titolo abilitativo;

- trasformazioni del suolo e del sottosuolo;
- mutamenti di destinazione d'uso;
- utilizzi temporanei o permanenti del territorio;
- opere realizzate su aree pubbliche e private;
- immobili ricadenti in ambiti tutelati ai sensi del PPR Sardegna e della normativa di settore.

**114.3.** Il Comune esercita le funzioni di vigilanza e controllo tramite:

- il Servizio Edilizia Privata;
- il personale tecnico comunale incaricato;
- la Polizia Locale, per i profili di competenza.

**114.4.** Tali funzioni sono esercitate in conformità:

- al D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*;
- alla normativa regionale della Sardegna;
- agli strumenti urbanistici vigenti;
- ai regolamenti comunali.

**114.5.** La vigilanza riguarda, in particolare:

- la conformità delle opere ai titoli edilizi rilasciati o formati;
- il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
- l'osservanza delle norme paesaggistiche, ambientali e igienico-sanitarie;
- la corretta destinazione d'uso degli immobili;
- l'esecuzione delle opere secondo i progetti approvati;
- il mantenimento delle condizioni di sicurezza, decoro e salubrità.

**114.6.** L'attività di vigilanza può essere esercitata:

- d'ufficio;
- su segnalazione di altri enti o autorità;
- su esposto o segnalazione di cittadini, associazioni o portatori di interesse.

**114.7.** I controlli possono avvenire:

- in fase istruttoria;
- durante l'esecuzione delle opere;
- successivamente alla conclusione degli interventi.

**114.8.** Il personale incaricato può accedere ai cantieri e agli immobili:

- nel rispetto delle garanzie di legge;
- previa identificazione e, ove necessario, comunicazione al titolare.

**114.9.** I proprietari/possessori/detentori sono tenuti a:

- consentire l'accesso;
- fornire la documentazione richiesta;
- collaborare alle attività di verifica.

**114.10.** In caso di accertata violazione, il Comune:

- redige apposito verbale;
- avvia il procedimento amministrativo previsto dalla legge;
- adotta i provvedimenti conseguenti.

**114.11.** Le violazioni possono riguardare:

- opere eseguite in assenza o difformità dal titolo edilizio;
- usi del territorio non conformi;
- inosservanza di prescrizioni o vincoli.

**114.12.** Il Comune può adottare, nei casi previsti:

- ordinanze di sospensione dei lavori;
- ordinanze di demolizione o rimessa in pristino;
- sanzioni amministrative pecuniarie;
- segnalazioni all'Autorità giudiziaria;
- provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale.

**114.13.** Il Comune opera in coordinamento con:

- RAS;
- Soprintendenza competente;
- Autorità ambientali, sanitarie e di protezione civile;
- altre amministrazioni competenti.

**114.14.** In presenza di vincoli o interessi sovracomunali, sono attivati i procedimenti di competenza degli enti interessati.

**114.15.** La vigilanza si estende anche:

- al rispetto delle destinazioni d'uso previste dal PUC;
- all'utilizzo delle aree agricole, produttive e di tutela;
- agli usi temporanei e alle occupazioni del suolo;
- alle attività incompatibili con il contesto urbanistico e ambientale.

**114.16.** I proprietari/possessori/detentori e i soggetti responsabili degli interventi sono tenuti a:

- rispettare i titoli edilizi e le prescrizioni impartite;
- mantenere le opere in condizioni di sicurezza e decoro;
- adempiere agli ordini e alle diffide dell'Amministrazione.

**114.17.** Il Comune promuove:

- controlli preventivi e programmati;
- informazione e assistenza ai cittadini;
- coordinamento tra uffici per ridurre il contenzioso;
- azioni volte alla prevenzione degli abusi edilizi.

**114.18.** Gli esiti delle attività di vigilanza:

- sono registrati negli archivi comunali;
- concorrono al monitoraggio delle trasformazioni territoriali;
- costituiscono base conoscitiva per la pianificazione urbanistica.

**114.19.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**115. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.**

**115.1.** Il presente articolo disciplina l'esercizio delle funzioni di vigilanza durante l'esecuzione dei lavori edilizi, al fine di:

- garantire la conformità delle opere ai titoli abilitativi rilasciati o formati;
- assicurare il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, paesaggistiche, ambientali e di sicurezza;
- prevenire e reprimere l'esecuzione di lavori abusivi o difformi;
- tutelare l'incolumità pubblica e privata, il decoro urbano e il territorio.

**115.2.** La vigilanza durante l'esecuzione dei lavori si applica a:

- interventi edilizi;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- lavori pubblici e privati;
- interventi di trasformazione del suolo e del sottosuolo;
- immobili ricadenti in ambiti tutelati ai sensi del PPR Sardegna e della normativa di settore.

**115.3.** Il Comune esercita la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori tramite:

- il Servizio Edilizia Privata;
- il personale tecnico comunale incaricato;
- la Polizia Locale, per i profili di competenza.

**115.4.** L'attività di vigilanza è svolta in conformità al D.P.R. n.380/2001 e *ss.mm.ii.*, alla normativa regionale della Sardegna, agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti comunali.

**115.5.** La vigilanza riguarda, in particolare:

- la conformità delle opere in corso al progetto approvato;
- il rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;

- l'osservanza delle norme in materia di sicurezza nei cantieri;
- il rispetto dei vincoli paesaggistici, ambientali e storico-culturali;
- la corretta esecuzione delle opere strutturali e impiantistiche;
- la tutela degli spazi pubblici e delle proprietà confinanti.

**115.6.** L'attività di vigilanza può essere svolta:

- d'ufficio;
- su segnalazione di altri enti o autorità;
- su esposto o segnalazione di cittadini.

**115.7.** I controlli possono avvenire:

- senza preavviso;
- in qualsiasi fase dell'esecuzione dei lavori;
- anche mediante sopralluoghi ripetuti nel tempo.

**115.8.** Il personale incaricato della vigilanza è autorizzato ad accedere ai cantieri e ai luoghi di esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni di legge.

**115.9.** I proprietari/possessori/detentori, il titolare del titolo edilizio, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice e ogni altro soggetto coinvolto sono tenuti a:

- consentire l'accesso;
- esibire la documentazione richiesta;
- collaborare alle attività di verifica.

**115.10.** Durante l'esecuzione dei lavori:

- il titolare del titolo edilizio è responsabile della conformità dell'intervento;
- il direttore dei lavori vigila sulla corretta esecuzione delle opere e segnala tempestivamente eventuali difformità;
- l'impresa esecutrice deve attenersi alle prescrizioni progettuali e normative.

**115.11.** La mancata vigilanza o collaborazione costituisce violazione rilevante ai fini amministrativi e sanzionatori.

**115.12.** In caso di accertata difformità o irregolarità, il Comune:

- redige verbale di sopralluogo;
- avvia il procedimento amministrativo previsto dalla legge;
- adotta i provvedimenti conseguenti.

**115.13.** Le irregolarità possono riguardare:

- opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio;
- violazioni delle prescrizioni tecniche;
- mancato rispetto dei vincoli e delle norme di sicurezza.

**115.14.** Durante l'esecuzione dei lavori, il Comune può adottare:

- ordinanze di sospensione dei lavori;
- prescrizioni correttive da ottemperare entro termini assegnati;
- segnalazioni agli enti competenti per i profili di rispettiva competenza;
- ulteriori provvedimenti previsti dalla normativa vigente.

**115.15.** In presenza di vincoli o interessi sovraordinati, il Comune esercita la vigilanza in coordinamento con:

- RAS;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;
- enti ambientali, sanitari e di protezione civile;
- autorità competenti in materia di sicurezza del lavoro.

**115.16.** Durante l'esecuzione dei lavori devono essere garantiti:

- la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare;
- la protezione degli spazi pubblici e delle infrastrutture;
- la salvaguardia delle proprietà confinanti;
- il rispetto delle prescrizioni su rumori, polveri e orari di cantiere.

**115.17.** L'attività di vigilanza in corso d'opera si conclude:

- con la verifica della conformità delle opere realizzate;
- con la comunicazione di fine lavori;
- con l'eventuale attivazione dei procedimenti sanzionatori in caso di violazioni.

**115.18.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**116. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.**

116.1. Il presente articolo disciplina il regime sanzionatorio applicabile alle violazioni delle norme contenute nel RE e nelle NTA, al fine di:

- garantire l'osservanza delle disposizioni urbanistiche ed edilizie;
- prevenire comportamenti elusivi o abusivi;
- assicurare l'effettività dell'azione amministrativa;
- tutelare l'interesse pubblico al corretto governo del territorio;
- *garantire i principi tutelati con le sanzioni previste dal D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., dalla L.R. n.23/85 e ss.mm.ii., dal Testo Unico Leggi Sanitarie e da ogni altra disposizione legislativa o regolamentare vigente in materia, per quanto applicabili.*

**116.2.** Le disposizioni sanzionatorie si applicano a:

- interventi edilizi eseguiti in violazione delle norme regolamentari comunali;
- inosservanza delle prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi;
- violazioni delle disposizioni procedurali e formali previste dal Regolamento;
- usi del territorio non conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- mancato rispetto degli obblighi di manutenzione, sicurezza e decoro.

**116.3.** Le sanzioni sono applicate nel rispetto dei principi di:

- legalità, tipicità e proporzionalità;
- gradualità in relazione alla gravità della violazione;
- effettività e dissuasività.

**116.4.** L'irrogazione delle sanzioni non pregiudica:

- l'adozione di provvedimenti di ripristino dello stato dei luoghi;
- l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa statale o regionale;
- l'eventuale responsabilità civile o penale.

**116.5.** In caso di violazione delle norme regolamentari, il Comune può applicare:

- sanzioni amministrative pecuniarie;
- sanzioni ripristinatorie, consistenti nell'ordine di adeguamento o rimozione delle opere;
- sanzioni accessorie, quali sospensione dei lavori, revoca del titolo edilizio o segnalazioni agli enti competenti.

**116.6.** Salvo diversa previsione di legge, le violazioni del RE sono punite con sanzione amministrativa pecuniaria:

- da euro 50,00 a euro 5.000,00, in relazione alla gravità della violazione, all'entità dell'opera e all'eventuale reiterazione.

**116.7.** La misura della sanzione è determinata tenendo conto:

- della natura e dell'estensione della violazione;
- del danno arrecato al territorio, al paesaggio o al decoro;
- della condotta del responsabile;
- dell'eventuale spontaneo ripristino.

**116.8.** In caso di violazioni sanabili, il Comune può disporre:

- l'adeguamento dell'opera alle norme vigenti;
- il ripristino dello stato dei luoghi entro un termine perentorio.

**116.9.** In caso di inottemperanza:

- si applicano le sanzioni ulteriori previste dalla legge;
- il Comune può procedere in danno del responsabile.

**116.10.** Qualora la violazione sia accertata durante l'esecuzione dei lavori, il Comune può ordinare:

- l'immediata sospensione dei lavori;
- l'adozione delle misure necessarie alla rimozione delle irregolarità.

**116.11.** La sospensione permane fino alla regolarizzazione o all'adozione dei provvedimenti definitivi.

**116.12.** Sono soggetti all'applicazione delle sanzioni:

- il titolare del titolo edilizio, nei limiti di legge;
  - i proprietari/possessori/detentori dell'immobile, nei limiti di legge;
  - il direttore dei lavori, nei limiti di legge;
  - l'impresa esecutrice, per le violazioni di propria competenza, nei limiti di legge;
- ogni altro soggetto responsabile dell'illecito, nei limiti delle responsabilità di legge.

**116.13.** L'irrogazione delle sanzioni avviene nel rispetto:

- della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii.;
- della Legge n.689/1981 e ss.mm.ii.;
- delle disposizioni procedurali vigenti.

**116.14.** È garantito il diritto di:

- partecipazione al procedimento;
- presentazione di memorie e documenti;
- accesso agli atti.

**116.15.** È ammessa la riduzione della sanzione nei casi previsti dalla legge, in particolare:

- in caso di pagamento in misura ridotta;
- in presenza di immediata ottemperanza agli ordini di ripristino;
- in caso di violazioni di lieve entità.

**116.16.** In caso di reiterazione:

- la sanzione è applicata nella misura massima;
- possono essere adottati provvedimenti più incisivi;
- è valutata la segnalazione agli ordini professionali competenti, ove ricorrano i presupposti.

**116.17.** Le sanzioni previste dal presente articolo:

- si applicano in via residuale;
- non sostituiscono le sanzioni previste dal D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e dalla normativa regionale;
- si cumulano, ove compatibili, con le altre sanzioni previste dall'ordinamento.

**116.18.** I proventi derivanti dalle sanzioni amministrative sono destinati:

- alle attività di vigilanza e controllo edilizio;
- agli interventi di ripristino e riqualificazione urbana;
- alle spese per il funzionamento del servizio edilizia.

**116.19.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **TITOLO V -NORME TRANSITORIE**

**117. aggiornamento del regolamento edilizio.**

**117.1.** Il presente articolo disciplina le modalità di aggiornamento, adeguamento e revisione del RE, al fine di:

- assicurare la conformità alla normativa statale e regionale vigente;
- garantire l'allineamento al Regolamento Edilizio-Tipo e alle disposizioni di settore;
- adeguare la disciplina edilizia all'evoluzione tecnica, normativa e sociale;
- migliorare l'efficacia dell'azione amministrativa e la qualità del governo del territorio.

**117.2.** L'aggiornamento del RE può riguardare:

- disposizioni generali e definizioni uniformi;
- norme procedurali e organizzative;
- prescrizioni tecniche, costruttive e prestazionali;
- disposizioni in materia di sostenibilità ambientale ed energetica;
- norme di tutela del paesaggio, del patrimonio edilizio e dell'ambiente;
- coordinamento con il PUC, le NTA e gli altri strumenti di pianificazione.

**117.3.** L'aggiornamento del RE avviene nel rispetto dei principi di:

- legalità e gerarchia delle fonti;
- coerenza e coordinamento normativo;
- semplificazione e chiarezza regolamentare;
- proporzionalità e ragionevolezza;
- trasparenza e partecipazione.

**117.4.** Le disposizioni aggiornate non possono derogare alla normativa sovraordinata.

**117.5.** L'aggiornamento del RE può essere promosso:

- d'ufficio dall'Amministrazione Comunale;
- su proposta della Giunta o del Consiglio Comunale;
- su segnalazione motivata degli uffici competenti;
- a seguito di modifiche normative statali o regionali.

**117.6.** L'aggiornamento può essere:

- generale, se interessa l'intero RE;
- parziale, se limitato a specifici articoli o sezioni.

**117.7.** L'istruttoria per l'aggiornamento è curata dagli uffici comunali competenti, che:

- analizzano le modifiche normative intervenute;
- verificano la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti;
- valutano l'impatto delle modifiche proposte.

**117.8.** Possono essere acquisiti:

- pareri tecnici interni;
- contributi di enti sovraordinati;
- osservazioni di ordini professionali o soggetti qualificati.

**117.9.** L'Amministrazione Comunale può attivare forme di:

- consultazione pubblica;
- confronto con ordini professionali e categorie interessate;
- pubblicazione preventiva delle proposte di aggiornamento.

**117.10.** Le osservazioni pervenute sono valutate in sede istruttoria.

**117.11.** Resta inteso che essendo il RE un documento del PUC, un suo aggiornamento/revisione comporta variante al PUC e si applicano le relative procedure di cui all'art.20 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.

**117.12.** L'atto di approvazione individua:

- l'ambito delle modifiche;
- la decorrenza di efficacia;
- le eventuali disposizioni transitorie.

**117.13.** Il RE aggiornato è:

- pubblicato all'Albo Pretorio;
- reso disponibile sul sito istituzionale del Comune.

**117.14.** Le disposizioni entrano in vigore decorsi i termini di legge, salvo diversa previsione.

**117.15.** Dal momento dell'adozione della variante al RE entrano in vigore le misure di salvaguardia, quindi se non si è formato il titolo edilizio, è necessario verificare la doppia conformità e sospendere il rilascio del titolo abilitativo in caso di contrasto con il RE adottato.

**117.16.** L'Amministrazione Comunale può prevedere specifiche norme transitorie per particolari fattispecie.

**117.17.** Il RE è aggiornato:

- in coerenza con il Regolamento Edilizio-Tipo adottato a livello nazionale e regionale;
- nel rispetto delle definizioni uniformi e dei principi comuni.

**117.18.** Eventuali disposizioni difformi devono essere motivate e compatibili con la normativa sovraordinata.

**117.19.** Le disposizioni del RE si intendono aggiornate operando una sostituzione automatica ope legis (eterointegrazione):

- in caso di sopravvenute norme statali o regionali immediatamente applicabili;
- in caso di norme imperative prevalenti;
- in caso di, sopravvenute o meno, norme regolamentari comunali di settore/competenza specifica.

**117.20.** L'Amministrazione Comunale promuove:

- il monitoraggio dell'applicazione del RE;
- la valutazione periodica dell'efficacia delle disposizioni.
- la revisione può essere programmata con cadenza periodica.

**117.21.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

**118. disposizioni transitorie.**

**118.1.** Il presente articolo disciplina il regime transitorio applicabile a seguito dell'entrata in vigore del presente RE e delle sue successive modifiche, al fine di:

- garantire certezza giuridica e continuità amministrativa;
- tutelare l'affidamento legittimo dei soggetti interessati;
- disciplinare il passaggio tra la normativa previgente e quella sopravvenuta;
- evitare soluzioni interpretative difformi o contrastanti.

**118.2.** Le disposizioni transitorie si applicano a:

- procedimenti edilizi in corso;
- titoli abilitativi rilasciati o formati prima dell'entrata in vigore del RE;
- interventi edilizi non ancora ultimati;
- procedimenti sanzionatori e di vigilanza pendenti;
- varianti e proroghe dei titoli edilizi già assentiti.

**118.3.** Ai procedimenti edilizi presentati anteriormente all'entrata in vigore del RE si applicano le misure di salvaguardia e, pertanto, il Comune deve sospendere ogni decisione sui titoli edilizi che contrastano con le previsioni di un nuovo strumento urbanistico (o variante) appena adottato, dovendosi applicare il rispetto della doppia conformità.

**118.4.** I titoli edilizi rilasciati o formati prima dell'entrata in vigore del presente RE:

- conservano piena validità ed efficacia;
- sono disciplinati dalle norme vigenti al momento del rilascio o della formazione.
- gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo edilizio originario.

**118.5.** Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente RE, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del permesso rilasciata e le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data del rilascio del permesso stesso.

**118.6.** Le varianti, le proroghe e i rinnovi dei titoli edilizi sono valutati secondo la normativa vigente al momento della loro presentazione, salvo che non riguardino aspetti meramente formali o non sostanziali.

**118.7.** Le varianti sostanziali sono assoggettate integralmente alla disciplina vigente al momento della richiesta.

**118.8.** Gli interventi edilizi in corso alla data di entrata in vigore del presente RE:

- possono essere ultimati secondo la disciplina previgente;
- salvo che norme sopravvenute impongano adeguamenti obbligatori per motivi di sicurezza, salute o tutela ambientale. In tali casi il Comune può impartire specifiche prescrizioni.

**118.9.** Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente RE devono, in caso di ricostruzione o riforma sostanziale, adeguarsi alle presenti norme.

**118.10.** I procedimenti di vigilanza e quelli sanzionatori avviati anteriormente:

- restano disciplinati dalla normativa vigente al momento dell'accertamento della violazione.
- le nuove disposizioni si applicano:

\* ai procedimenti avviati successivamente all'entrata in vigore del RE;

\* salvo diversa previsione di legge più favorevole.

**118.11.** Con l'entrata in vigore del presente RE:

- sono abrogate le disposizioni regolamentari comunali incompatibili;
- restano ferme le norme speciali e di settore non espressamente modificate.

**118.12.** Il presente RE:

- entra in vigore decorsi i termini di legge dalla sua pubblicazione;
- si applica nei limiti e secondo quanto previsto dalle presenti disposizioni transitorie

**118.13.** All'atto dell'adozione del presente RE da parte del Consiglio Comunale si adotteranno le norme di salvaguardia di cui all'art.12, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.

**118.14.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.

## **TITOLO VI -NORME DI CHIUSURA**

### **119. miscellanea.**

**119.1.** Le disposizioni transitorie sono interpretate:

- secondo criteri di ragionevolezza, proporzionalità e tutela dell'affidamento;
- nel rispetto della normativa sovraordinata.

**119.2.** Eventuali dubbi interpretativi sono risolti dall'Amministrazione Comunale con atti di indirizzo o interpretazione applicativa.

**119.3.** Il Dirigente/Responsabile, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, rilascia PdC in Deroga alle norme del RE ed a quelle generali dello strumento urbanistico, con le procedure di legge, nel rispetto della disciplina sovraordinata statale e regionale. La deroga viene accordata per edifici, impianti o interventi edilizi pubblici o di pubblico interesse. Per edifici, impianti o interventi edilizi di pubblico interesse sono da intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti proponenti - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, eccetera; quali ad esempio a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: conventi, scuole di carattere religioso o assimilabili, strutture sanitarie, R.S.A., alberghi e case albergo, impianti turistici, bagni pubblici, cinema e teatri, impianti di distribuzione di carburante, impianti sportivi e simili. 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 di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 4 e 5 del D.A. 2266/U/1983 e *ss.mm.ii.*

**119.4.** L'eventuale tolleranza da parte dell'Amministrazione Comunale rispetto a violazioni delle disposizioni del RE non costituisce, in alcun caso, rinuncia né acquiescenza, né pregiudica il diritto dell'Amministrazione medesima di esigere in ogni tempo l'esatto e integrale adempimento delle prescrizioni regolamentari, nonché di esercitare i poteri di vigilanza, controllo e sanzione previsti dalla normativa vigente.

**119.5.** Qualora una o più disposizioni del RE siano dichiarate invalide, nulle o inefficaci, in tutto o in parte, tale invalidità non pregiudica la validità e l'efficacia delle restanti disposizioni, che continueranno a rimanere pienamente operative e vincolanti. Le disposizioni eventualmente invalidate, nulle o inefficaci dovranno essere sostituite con norme conformi all'ordinamento vigente, tali da garantire, per quanto possibile, il mantenimento della ratio ispiratrice del RE dei principi da esso tutelati e garantiti.

**119.6.** Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia, incluse le loro successive modificazioni e integrazioni, nonché i regolamenti settoriali.