PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO - VARIANTE 2026

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 23.07.2026

Sommario

PIANO URBANISTICO COMUNALE....1
REGOLAMENTO EDILIZIO - VARIANTE 2026....1
Sommario....2
PARTE PRIMA....6
DISPOSIZIONI GENERALI....6
NORME PRELIMINARI....7
ARTICOLO 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio....7
ARTICOLO 2 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici....7
PARTE SECONDA....8
NORME PROCEDURALI....8
TITOLO I....9
ARTICOLO 3- - cassato....9
ARTICOLO 4- - cassato....9
ARTICOLO 5 - cassato....9
TITOLO II....10
PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI....10
ARTICOLO 6 - Documentazione ed elaborati....10
ARTICOLO 7 - Convenzione....11
ARTICOLO 8 - Frazionamento delle aree....11
TITOLO III....12
INTERVENTI EDILIZI....12
ARTICOLO 9 – Definizione degli interventi edilizi....12
ARTICOLO 10 – Titoli edilizi....13
ARTICOLO 10 bis – Mutamento della destinazione d’uso....14
ARTICOLO 11 - Autorizzazioni per l'attività estrattiva....14
ARTICOLO 12 - Interventi di edilizia libera (Art. 15 della legge regionale 23/1985)....14
ARTICOLO 12 bis - Opere soggette a SCIA (Art. 10 bis della legge regionale 23/1985)....14
ARTICOLO 13 - Opere soggette a permesso di costruire....14
ARTICOLO 14 - Procedure e adempimenti edilizi....15
ARTICOLO 15 - Presentazione delle pratiche edilizie e documentazione tecnica....15
ARTICOLO 16 - Modalità per la presentazione dei progetti....16
TITOLO IV....19
IL PERMESSO DI COSTRUIRE....19

ARTICOLO 17 – Caratteristiche 19
ARTICOLO 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione 19
ARTICOLO 19 – Efficacia del titolo abilitativo. 20
ARTICOLO 20 - Esercizio dell'autotutela 20
ARTICOLO 21 - Voltura del titolo edilizio. 21
ARTICOLO 22 - Varianti in corso d'opera 21
ARTICOLO 23 – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità 21
ARTICOLO 23 bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali 22
TITOLO V 23
CONDUZIONE DEI LAVORI-VERIFICHE-SANZIONI 23
ARTICOLO 24 - cassato 23
ARTICOLO 25 - Inizio dei lavori e proroga della scadenza del titolo abilitativo 23
ARTICOLO 26 -Interruzione e ripresa dei lavori 23
ARTICOLO 27 - Ultimazione dei lavori 24
ARTICOLO 28 – Segnalazione certificata di agibilità. 24
ARTICOLO 29 - Tolleranze edilizie 26
ARTICOLO 30 - Vigilanza sui lavori e sanzioni delle infrazioni 26
TITOLO VI 27
MISURE DI PROTEZIONE NEI CANTIERI. 27
ARTICOLO 31 - Cautele contro danni e molestie. 27
ARTICOLO 32 - Cautele per la prevenzione degli infortuni 27
ARTICOLO 33 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici 27
ARTICOLO 34 - Costruzioni di assiti 27
ARTICOLO 35 - Norme per la costruzione di ponteggi. 28
ARTICOLO 36 - Cautele per le opere di demolizione. 29
ARTICOLO 37 - Macchine ed attrezzature del cantiere. 29
ARTICOLO 38 - Occupazione di suolo pubblico 30
PARTE TERZA 31
PROGETTAZIONE DELLE OPERE 31
TITOLO I 32
DISTACCHI, DISTANZE, ALTEZZE E VOLUMI. 32
ARTICOLO 39 - Distanze dai confini 32
ARTICOLO 40 - Distacchi tra le costruzioni. 33

ARTICOLO 41 - Deroghe ai distacchi tra costruzioni e dai confini....34
ARTICOLO 42 - Fasce di arretramento....34
ARTICOLO 43 - Computo delle altezze e dei volumi....35
TITOLO II....37
EDIFICI RESIDENZIALI....37
ARTICOLO 44 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi....37
ARTICOLO 45 - Caratteristiche dei locali di abitazione....37
ARTICOLO 46 - Aerazione ed illuminazione dei locali....37
ARTICOLO 47 - Servizi igienici degli alloggi....38
ARTICOLO 48 - Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte....38
ARTICOLO 49 - Formazione di patii e corti e chiostrina....39
ARTICOLO 49 bis - Volumi tecnici....39
TITOLO III....41
EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI....41
ARTICOLO 50 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali....41
ARTICOLO 51 - Depositi e magazzini....41
ARTICOLO 52 - Locali per la direzionalità....41
ARTICOLO 53 - Alberghi....42
ARTICOLO 54 - Edifici industriali....42
TITOLO IV....43
EDIFICI RURALI....43
ARTICOLO 55 - Definizione....43
ARTICOLO 56 - Locali di abitazione nelle case rurali....43
ARTICOLO 57 - Edifici per il ricovero degli animali....44
ARTICOLO 58 - Serre di coltura....44
TITOLO V....45
SICUREZZA DEGLI EDIFICI....45
ARTICOLO 59 - Prescrizioni antincendio....45
ARTICOLO 60 - Prescrizioni sulla sicurezza statica....46
ARTICOLO 61 - Impianti di riscaldamento....46
ARTICOLO 62 - Elementi in aggetto....47
ARTICOLO 63 - Serramenti....47
TITOLO VI....49
ESTETICA DEGLI EDIFICI....49

ARTICOLO 64 - Opere in zone di particolare interesse. 49
ARTICOLO 65 - Decoro degli edifici 49
ARTICOLO 66 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici. 50
ARTICOLO 67 - Pitture figurative sulle facciate 50
ARTICOLO 68 - Iscrizioni – insegne - stemmi e vetrine. 50
ARTICOLO 69 - Recinzioni. 51
ARTICOLO 69 bis - Disposizioni relative alle aree di pertinenza 52
ARTICOLO 69 ter - Indice di permeabilità del suolo 52
TITOLO VII 53
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE. 53
ARTICOLO 70 - Definizione 53
ARTICOLO 71 - Progettazione 53
PARTE QUARTA 54
NORME TECNOLOGICHE 54
TITOLO I 55
REQUISITI DELLE COSTRUZIONI. 55
ARTICOLO 72 - Impianti. 55
ARTICOLO 73 - Requisiti termici ed igrometrici 56
ARTICOLO 74 - Requisiti acustici (attivi e passivi) degli edifici. 56
ARTICOLO 75 - Requisiti sull'impermeabilità 56
ARTICOLO 76 - Requisiti sulla durevolezza. 57
TITOLO II 58
REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI. 58
ARTICOLO 77 - Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie. 58
ARTICOLO 78 - Acqua potabile 58
ARTICOLO 79 - Impianti igienici interni. 59
ARTICOLO 80 - Deflusso delle acque meteoriche. 59

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

NORME PRELIMINARI

ARTICOLO 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) è finalizzato a disciplinare ed ordinare l'attività edificatoria nel territorio comunale di Decimomannu, attraverso un corpo di norme che mirano a regolamentare gli interventi nell'ambito di un ordinato sviluppo urbanistico secondo le direttive del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di cui il R.E. è parte integrante.

Qualunque intervento riguardante opere edili e di urbanizzazione è soggetto all'osservanza delle prescrizioni in esso contenute.

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente R.E., si fa riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

ARTICOLO 2 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

È facoltà del Dirigente/Responsabile del Servizio rilasciare permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici in applicazione dell'articolo 14 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

Il rinvio operato dall'articolo 14, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si intende agli articoli 4 e 5 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, nonché all'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale).

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI

TITOLO I

ARTICOLO 3- - cassato

ARTICOLO 4- - cassato

ARTICOLO 5 - cassato

TITOLO II

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI

ARTICOLO 6 - Documentazione ed elaborati

I Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, redatti da professionista abilitato a norma di legge, sono soggetti all'osservanza delle seguenti prescrizioni ed alla presentazione dei seguenti elaborati:

1. planimetria in scala 1:2.000 stralcio delle tavole del P.U.C. con le previsioni di zona;
2. planimetria in scala 1:2000 relativa agli studi in materia di compatibilità idraulica;
3. planimetria catastale, rilevata da un estratto autentico di mappa rilasciato dall'U.T.E., su cui riportare i limiti dell'area da lottizzare e l'elenco dei mappali e delle proprietà interessate con relative estensioni superficiali;
4. planimetria in scala non inferiore ad 1:500 in cui rappresentare lo stato attuale con i riferimenti planoaltimetrici significativi e con l'evidenziazione delle infrastrutture pubbliche esistenti e degli eventuali elementi di pregio naturalistico ed ambientale;
5. zonizzazione in scala non inferiore ad 1:500 con l'esatta individuazione delle aree da edificare, di quelle da destinare al verde ed ai servizi pubblici con indicazione del numero, tipo e consistenza, e l'indicazione della viabilità;
6. planivolumetrico in scala non inferiore ad 1:500 con sopra riportate le quote del terreno, l'indicazione delle superfici dei lotti e dei volumi in essi edificabili con le relative destinazioni d'uso e la localizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dei lotti, i distacchi, le dimensioni delle strade e degli spazi di sosta pubblici;
7. tipi edilizi in scala non inferiore ad 1:200;
8. relazione tecnica illustrativa;
9. relazione geologica e idrogeologica a firma di un geologo;
10. relazione geotecnica a firma di un ingegnere;
11. Studio di invarianza idraulica
12. norme per l'edificazione;
13. Bozza della convenzione da stipulare tra i lottizzanti ed il Comune, secondo lo schema già approvato dal Consiglio comunale;
14. progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, qualora queste ultime siano realizzate direttamente dal lottizzante;
15. preventivo di massima per l'elettrificazione primaria e per la rete telefonica emessi dagli Enti interessati.

Ai fini dell'ottenimento di un parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla proposta del Piano di Lottizzazione, per quanto attiene la mera localizzazione delle superfici da destinare ad aree servizi, via-

bilità ed aree fondiarie, è sufficiente la presentazione di un progetto di massima costituito da una relazione illustrativa, dalla zonizzazione e da semplici schemi planovolumetrici.

ARTICOLO 7 - Convenzione

La convenzione che i lottizzanti devono stipulare con il Comune, secondo lo schema approvato dal Consiglio Comunale, deve prevedere:

1. la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art.4 della L. 29 Settembre 1964 n. 847, come modificata dalla legge 865/71, nonché la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione secondaria o delle aree necessarie per la loro realizzazione qualora quest'ultima non sia effettuata direttamente dal lottizzante;
2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
3. i termini, non superiori a cinque anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al punto 1 precedente;
4. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione in misura pari al doppio dell'importo delle opere di urbanizzazione (compresa IVA).
5. Alla convenzione deve essere allegato come parte integrante il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto a cura dei lottizzanti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dei lotti edificabili avverrà esclusivamente dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica a meno della pavimentazione dei marciapiedi e della posa in opera del manto di usura in conglomerato bituminoso e della segnaletica stradale orizzontale e verticale.

ARTICOLO 8 - Frazionamento delle aree

È ammesso il frazionamento di aree edificabili inserite in un Piano di Lottizzazione dietro rilascio di apposita autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio e di comunicazione, da parte degli aventi titolo, di inizio ed ultimazione delle relative operazioni di apposizione dei segnali permanenti di riferimento.

Il frazionamento così eseguito è soggetto a controllo e verifica di conformità al Piano di Lottizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I relativi oneri saranno a carico dei lottizzanti.

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

ARTICOLO 9 – Definizione degli interventi edilizi

Si definiscono "Interventi" Edilizi" le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia, onerosa o gratuita, sia relativa alla nuova edificazione delle aree che alla trasformazione dell'edificato già esistente.

Gli interventi edilizi sono definiti dalla Legge regionale 23/1985 e per quanto in essa non disciplinato si deve fare riferimento alla normativa nazionale contenuta nel Dpr 380/2001.

Costituiscono interventi edilizi a titolo esemplificativo:

a) nuova costruzione;
b) ristrutturazione edilizia;
c) ristrutturazione urbanistica;
d) manutenzione ordinaria e straordinaria;
e) restauro e risanamento conservativo
f) varianti in corso d'opera
g) mutamenti di destinazione d'uso;
h) tutti gli altri interventi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o realizzabili in edilizia libera che non rientrano tra quelle sopra descritte;

Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

È considerato altresì intervento edilizio soggetto a SCIA, secondo quanto previsto dall'art. 10bis comma 1, lettera e), della Legge regionale 23/1985, la costruzione di tettoie precarie "aperte" a ridosso dei muri di recinzione.

Si intende per tettoia precaria "aperta" quelle che risulta chiusa lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggia, realizzata esclusivamente con copertura a falda inclinata, di pendenza non superiore al 25%, con qualsiasi materiale escluso il latero-cemento di altezza non superiore ai muri medesimi, e comunque inferiore a 3 m, e di superficie non superiore a 25 m².

Nel caso di edificazione di organismi edilizi plurifamiliari su un unico lotto urbanistico indiviso, con pertinenza attribuita o da attribuire ad ogni singola unità immobiliare avente superficie superiore a mq 70,00, può essere realizzata una tettoia in ogni area pertinenziale individuata nel progetto, avente superficie non superiore al 40% dell'area scoperta di pertinenza sulla quale si interviene e sempre nel limite massimo di 25 mq.

Nel caso invece di edificazione di villini a schiera, sempre su unico lotto urbanistico indiviso, possono essere realizzate una o più tettoie nelle aree pertinenziali di ogni unità immobiliare aventi superficie complessiva non superiore al 40% dell'area scoperta e sempre nel limite massimo di 25 mq totali.

La SCIA deve essere corredata da una dichiarazione del proponente con l'impegno a demolire l'opera a semplice richiesta del Comune senza richiedere indennizzo alcuno.

Si precisa altresì che non sono autorizzabili tettoie aperte di cui al presente articolo nella zona urbanistica "A" salvo espressa previsione del Piano Particolareggiato del Centro Storico e del Centro di Antica e Prima Formazione che ne disciplina anche le caratteristiche. Nelle zone omogenee B e C le tettoie aperte dovranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a 1 metro dal bordo del lotto prospiciente la viabilità.

La realizzazione di tettoie aperte in organismi edilizi plurifamiliari e/o villini a schiera su lotti urbanistici unici è subordinata alla preventiva approvazione di un tipo edilizio deve garantire un omogeneo e razionale inserimento estetico ed architettonico di tali manufatti nell'ambito urbanistico del contesto.

In caso di tettoie aperte prospicienti aperture che garantiscono i requisiti igienico sanitari deve essere comunque garantito un distacco minimo di 2,5 metri dalla apertura stessa. In caso di pareti non finestrate un distacco minimo di cm. 50.

ARTICOLO 10 – Titoli edilizi

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi indicati nell'art. 3 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e dell'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) gli interventi indicati nell'art, 10 bis della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e dell'art. 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Sono interventi realizzabili come attività di edilizia libera, soggetta o non soggetta a preventiva comunicazione, gli interventi indicati all'art. 15 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e degli art. 6 e 6bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Le varianti in corso d'opera possono essere sostanziali o non sostanziali. Il titolo abilitativo richiesto per le varianti in corso d'opera è disciplinato dall'art. 7-ter della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23.

Il mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici, come definito dall'art. 11, comma 3, della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, è soggetto a comunicazione al SUAPE, salvo per i casi di piani attuativi di cui ai commi 2-bis e 2-ter dello stesso art. 11 della legge regionale 23/85, per i quali è necessaria la SCIA.

Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici, come definito dall'art. 11, comma 6, della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, è soggetto a SCIA.

ARTICOLO 10 bis – Mutamento della destinazione d'uso.

In materia di interventi di categorie funzionali, destinazioni d'uso e mutamenti trova applicazione l'articolo 11 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23, e successive modifiche ed integrazioni e alla Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017 adottata dalla Giunta regionale con Deliberazione n. 52/22 del 22.11.2017 e resa esecutiva dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 9.08.2018.

ARTICOLO 11 - Autorizzazioni per l'attività estrattiva.

Le attività di cava sono disciplinate dalla L.R. 7 Giugno 1989 n° 30.

La relativa autorizzazione va richiesta all'Assessorato all'Industria della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.)

La costruzione delle opere e delle infrastrutture di supporto è soggetta alle norme del presente R.E.

ARTICOLO 12 - Interventi di edilizia libera (Art. 15 della legge regionale 23/1985).

In materia di interventi di edilizia libera trovano applicazione l'articolo 15 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23, e successive modifiche ed integrazioni, e l'articolo 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni. Per le opere eseguite in assenza della preventiva comunicazione si applicano le sanzioni e le procedure stabilite nei rispettivi articoli delle medesime norme.

ARTICOLO 12 bis - Opere soggette a SCIA (Art. 10 bis della legge regionale 23/1985).

In materia di opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività trovano applicazione l'articolo 10 bis della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23, e successive modifiche ed integrazioni, e l'articolo 22 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni. Per le opere eseguite in assenza della segnalazione certificata di inizio attività si applicano le sanzioni e le procedure stabilite nei rispettivi articoli delle medesime norme.

ARTICOLO 13 - Opere soggette a permesso di costruire

In materia di opere soggette a Permesso di costruire trovano applicazione l'articolo 3 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23, e successive modifiche ed integrazioni, e l'articolo 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni. Per le opere eseguite in as-

senza del permesso di costruire, in difformità (totale o parziale) o in caso di variazioni essenziali si applicano le sanzioni e le procedure stabilite nei rispettivi articoli delle medesime norme.

ARTICOLO 14 - Procedure e adempimenti edilizi

La Legge Regionale del 20 ottobre 2016, n. 24 ha istituito e disciplina lo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPEE).

Le funzioni esercitate dallo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) come disciplinato dall'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 sono attribuite allo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia (SUAPEE) secondo le norme sul procedimento unico previste dalla suddetta L. R. 24/2016 e dalle successive Direttive applicative.

Il SUAPEE esercita quindi anche le competenze in relazione a tutti i procedimenti amministrativi riguardanti qualsiasi tipologia di intervento edilizio o di trasformazione del territorio ad iniziativa privata, tanto nel caso in cui essa sia attuata da un soggetto esercente un'attività produttiva di beni e servizi quanto da un altro soggetto privato. Presso il SUAPEE si acquisisce un titolo abilitativo unico, nella forma dell'autocertificazione o del provvedimento, che in ogni caso ricomprende tutti gli atti abilitativi e di assenso previsti dalle singole normative settoriali per la realizzazione di una determinata iniziativa privata.

ARTICOLO 15 - Presentazione delle pratiche edilizie e documentazione tecnica.

Il procedimento unico è avviato con la presentazione al SUAPEE di una dichiarazione autocertificativa, che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalle norme vigenti per la realizzazione dell'intervento. Di norma, la pratica va presentata al SUAPEE tramite il software regionale; nel caso in cui il software non sia temporaneamente disponibile, e in caso di urgenza la pratica può essere inviata alla casella PEC del SUAPEE. Tutte le pratiche inviate a mezzo PEC devono essere comunque regolarizzate a cura dell'interessato mediante caricamento sul software regionale.

La pratica SUAPEE è presentata dall'interessato o da un suo incaricato provvisto di procura speciale ai sensi dell'art. 32 comma 2 della Legge.

All'atto della presentazione della pratica, il software regionale rilascia una ricevuta automatica che ne attesta la presentazione e la presa in carico da parte del sistema.

Entro il termine previsto dalla L.R. 24/2016, il SUAPEE effettua il controllo formale sulla documentazione presentata e in caso di esito favorevole trasmette la pratica agli enti terzi coinvolti nel procedimento per l'effettuazione delle verifiche di merito (sia mediante rilascio della ricevuta definitiva per i procedimenti in autocertificazione, sia mediante convocazione delle conferenze dei servizi).

La ricevuta automatica, di cui all'art. 31, commi 7 e 8 della Legge, nei procedimenti in autocertificazione costituisce titolo abilitativo per l'effettuazione dell'intervento:

nei procedimenti a 30 giorni l'intervento può essere avviato dopo 30 giorni dalla presentazione della pratica al SUAPEE;

nei procedimenti a 0 giorni l'intervento può essere avviato fina dalla presentazione della pratica al SUAPEE.

ARTICOLO 16 - Modalità per la presentazione dei progetti.

I progetti da presentare allo sportello SUAPEE dovranno di norma contenere i seguenti elaborati:

1. relazione tecnica illustrativa dell'intervento con le specifiche sulla soluzione strutturale adottata, i materiali, le opere di finitura interne ed esterne e con la cronistoria dell'evoluzione urbanistico-edilizia del lotto;
2. planimetria in scala 1:2.000 con lo stralcio dello strumento urbanistico per la zona interessata, estesa ad un raggio di almeno 100 m;
3. planimetria in scala 1:500 con lo stralcio dell'eventuale Piano Attuativo o Studio Planovolumetrico approvato con evidenziata l'area d'intervento;
4. planimetria catastale aggiornata con la precisa individuazione della proprietà su cui si intende intervenire, estesa ad un raggio di almeno 100 m;
5. planimetria generale del lotto interessato in scala non inferiore a 1:200 recante: l'ubicazione degli edifici confinanti con l'indicazione dell'altezza, le distanze dai confini e gli eventuali vincoli di legge esistenti; l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto (compresi i passi carrai); la precisa ubicazione prevista per le opere progettate con l'indicazione delle distanze dai confini e da altri eventuali fabbricati esistenti nel medesimo lotto; gli eventuali fabbricati da demolire compresi nel lotto; le dimensioni planimetriche e la superficie del lotto, la superficie coperta, il volume da realizzare, gli eventuali volumi esistenti e da demolire ed il volume residuo; le strade di accesso e la loro larghezza; lo schema di smaltimento delle acque bianche e nere; l'ubicazione dei vari pozzetti di ispezione;
6. planimetria quotata in scala 1:200 riportante l'andamento altimetrico del terreno (ante e post-intervento) per consentire il controllo delle altezze e dei volumi nei casi in cui le pendenze naturali risultano determinanti per il calcolo dei medesimi;
7. piante quotate in scala 1:100 degli eventuali edifici esistenti, con almeno una sezione significativa, ai fini della verifica della volumetria esistente;
8. piante quotate in scala 1:100 della proposta di progetto estesa a tutti i livelli in cui si svilupperà il fabbricato con indicazione della destinazione d'uso di tutti i vani, complete di superfici utili, superfici non residenziali, dimensioni delle aperture, rapporti aereoilluminanti, (superfici finestrate in rapporto alle superfici utili), quote planimetriche e altimetriche, ubicazione apparecchi igienici e arredi fissi;

9. pianta copertura 1:100 con la proiezione del perimetro del piano sottostante e pianta del sottotetto;

10. le piante sinottiche o di raffronto, quotate e in scala 1:100, in caso di modifiche a fabbricati esistenti estese a tutti i livelli in cui si svilupperà il fabbricato

11. i prospetti di tutti i fronti e almeno due sezioni quotate (una longitudinale e una trasversale, di cui almeno una deve comprendere le eventuali scale) in scala 1:100;

12. diagramma delle superfici e dei volumi in progetto in scala non inferiore a 1:200 redatti in conformità alle normative regionali ed alle disposizioni di cui al successivo art. 40 del Regolamento Edilizio;

13. progetto recinzione (particolare almeno in scala 1:50)

14. progetto degli impianti redatto secondo le prescrizioni della D.M. 37/2008, del D.P.R. n° 447/1991, D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e relativi regolamenti d'attuazione, ove prescritto per legge. La presentazione di tali progetti può essere presentata, ove obbligatorio, prima dell'inizio dei lavori di realizzazione degli impianti;

15. gli elaborati grafici e la relazione tecnica comprovante la rispondenza dell'edificio alle prescrizioni della legge n. 13 del 9.01.1989, del D.M. n. 236/89 e del D.P.R. n. 503/96 sul superamento delle barriere architettoniche

16. eventuali atti di acquisto o cessione di volumetria nei comparti di zona "B";

17. il titolo di proprietà o equipollente riferito all' area su cui insisterà in redigendo fabbricato.

18. Per gli edifici residenziali soggetti al pagamento degli oneri concessori devono essere allegate le Tabelle parametriche

19. per tutte le opere destinate ad usi non residenziali e soggetti al contributo sul costo di costruzione deve essere allegato alla domanda il computo metrico estimativo delle opere e degli impianti previsti, corredato dell'analisi dei prezzi o redatto sulla base del prezziario regionale vigente o altro prezziario riconosciuto;

20. Prospetto analitico di calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione

21. relazione Agronomica contenente lo studio di fattibilità tecnica-economica dell'azienda agricola in progetto (solo per la zona omogenea "E");

22. Relazione geologica

23. Relazione geotecnica

24. Relazione sulla pericolosità sismica di base

25. Relazione ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 380/2001 e dell'art. 11 del D.Lgs 28/2011 su consumi energetici e sull'utilizzo delle fonti rinnovabili;

26. Progetto acustico (nei casi previsti dalla normativa vigente)

27. Relazione asseverata o Studio di compatibilità in materia idraulica e/o geologica e geotecnica (eventuale per le aree soggette al vincolo)

28. Documentazione fotografica

29. modello ISTAT debitamente compilato.

È facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere altri particolari e ulteriore documentazione ritenuta necessaria per l'esauriente comprensione del progetto.

TITOLO IV

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

ARTICOLO 17 – Caratteristiche

Il rilascio del permesso di costruire avviene secondo i tempi e le procedure previste dal SUAPEE regionale.

Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti di terzi e le opere con lo stesso approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Per gli immobili di proprietà degli Enti pubblici, il titolo edilizio è dato a coloro che siano muniti del titolo, lasciato dai competenti organi, al godimento del bene.

Per i progetti respinti viene adottato apposito provvedimento motivato dandone preventiva comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 10 bis L. 241/90 e ss.mm.ii..

Nel caso di richiesta di integrazioni, il decorso del termine di 6 mesi dalla ricezione senza che il richiedente non vi abbia provveduto il procedimento sarà definitivamente archiviato. Di tale termine dovrà esserne data comunicazione. Una volta archiviata la pratica il richiedente per ottenere il rilascio del titolo abilitativo dovrà presentare nuova istanza e versare i necessari diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica.

Il permesso di costruire può contenere prescrizioni sull'osservanza di particolari adempimenti.

Dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale deve sorgere la costruzione e del tipo di costruzione.

ARTICOLO 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

L'avente titolo prima del rilascio del titolo abilitativo ovvero prima della comunicazione di inizio dei lavori è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché commisurato al costo di costruzione, fatti salvi i casi di riduzione o esonero eventualmente previsti da disposizioni della Autorità Comunale.

Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati in relazione alla diversa tipologia di intervento e in base alle specificazioni riportate nelle tabelle approvate dal Consiglio comunale.

La rateizzazione del contributo di costruzione è consentita secondo modalità e tempi disciplinati da apposita Deliberazione della Giunta Comunale.

In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa, comprensiva degli interessi moratori disciplinati dall'art. 19 della legge regionale 11 ottobre 1985 n. 23 e s.m.i.

Qualora nella fase di verifica risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, oppure nel caso di rinuncia ad eseguire le opere da parte del titolare, l'amministrazione comunale provvede d'ufficio alla restituzione del credito medesimo senza interessi.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, se dovuti, deve essere allegato alla dichiarazione autocertificativa. Esso è redatto dal progettista secondo la parametrazione in vigore nel comune competente.

ARTICOLO 19 – Efficacia del titolo abilitativo.

Ogni titolo abilitativo conseguito mediante il procedimento in autocertificazione conserva i termini di validità temporale previsti dalla normativa settoriale vigente, decorrenti dalla data in cui il titolo acquisisce efficacia. Per i procedimenti in autocertificazione a 30 giorni, i termini di validità decorrono dal trentesimo giorno successivo alla trasmissione della dichiarazione autocertificativa al SUAPEE. Nei procedimenti in conferenza di servizi, i termini temporali di validità del titolo decorrono comunque dalla data di rilascio del provvedimento.

L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire, nonché i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, sono disciplinati dalla L.R. n. 23 del 11 ottobre 1985, che rimanda alle disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.

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 previsto al successivo art. 25.

ARTICOLO 20 - Esercizio dell'autotutela

Il potere di autotutela da parte dell'Amministrazione è esercitato ai sensi della legge n. 241/1990 tenendo conto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa dell'affidamento del cittadino.

In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Autorità Comunale provvede a esercitare il potere di annullamento dei provvedimenti in autotutela al fine del ripristino della legalità violata.

In presenza accertata di false ed erronee dichiarazioni rese ai sensi del DPR n. 447/2000, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Autorità Comunale procede, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Au-

torità Comunale provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati.

ARTICOLO 21 - Voltura del titolo edilizio.

Per voltura del titolo edilizio si intende la modifica dell'intestazione dipendente dal trasferimento della titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo.

È atto dovuto dall' Amministrazione, la quale deve compiere unicamente la verifica della mutata titolarità del diritto sull'immobile e non può comportare alcun riesame della concessione anche nell'ipotesi di sopravvenienza di nuove disposizioni urbanistiche, poiché non costituisce nuovo titolo abilitativo

Il suo rilascio non consente il rinnovo del termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

La voltura deve essere richiesta da chi ha acquistato il diritto ad edificare (l'erede, il nuovo proprietario dell'area ecc.).

ARTICOLO 22 - Varianti in corso d'opera

Sono varianti in corso d'opera le modifiche realizzate nel periodo di vigenza del titolo abilitativo per le quali trova applicazione l'articolo 7 ter della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23, e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 23 – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità trova applicazione l'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite in assenza di SCIA, CILA o CIL o in totale difformità da esse si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della legge regionale 23/85.

L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 1.500.

La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il Dirigente/Responsabile del Servizio, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo,

dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità si intende respinto e il Dirigente/Responsabile del Servizio avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7 della legge regionale 23/85.

È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.

ARTICOLO 23 bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali trova applicazione l'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della legge regionale 23/85.

L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali.

La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il Dirigente/Responsabile del Servizio, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità, si intende respinto e il Dirigente/Responsabile del Servizio avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7 della legge regionale 23/85.

È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.

TITOLO V

CONDUZIONE DEI LAVORI-VERIFICHE-SANZIONI

ARTICOLO 24 - cassato

ARTICOLO 25 - Inizio dei lavori e proroga della scadenza del titolo abilitativo

Ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 è prescritto che il termine per l'inizio dei lavori è fissato in 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo, decorso il quale il titolo abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita, che è subordinata al rilascio di un nuovo titolo.

Il titolare del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicare, entro 5 giorni dall'inizio dei medesimi, mediante l'apposita procedura nello sportello Suapee, la data dell'inizio dei lavori e della fine dei lavori.

È ammessa la possibilità di una comunicazione "tardiva" a condizione che il titolare e il Direttore dei lavori possano dimostrare con idonea documentazione (documentazione fotografica, fatture per esecuzione lavori regolarmente quietanzate e con data certa, ecc) l'effettiva data di avvio degli stessi.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, qualora non sia avvenuto precedentemente, deve essere trasmessa la ricevuta di pagamento degli oneri concessori, in quanto l'effettivo versamento di tali oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, costituisce condizione necessaria per l'effettivo avvio dei lavori.

Ai fini di evitare la decadenza della concessione, i lavori devono essere, per consistenza e qualità, tali da dimostrare seria e concreta volontà di dar corso alla costruzione e quindi devono essere proporzionati all'entità dell'opera da eseguire, non intendendosi tali il semplice apprestamento delle opere preordinate alla realizzazione del progetto edificatorio quale la recinzione del cantiere.

Prima della scadenza del titolo edilizio, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga dei termini fissati, a cui devono essere allegati i documenti attestanti la natura dell'evento che ha provocato il ritardo. La proroga può essere accordata con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, 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.

ARTICOLO 26 -Interruzione e ripresa dei lavori

In caso di interruzione dei lavori il titolare del titolo abilitativo deve darne comunicazione attraverso l'apposita procedura nello sportello Suape entro sette giorni dal loro verificarsi, e così pure deve successivamente comunicare, sempre per iscritto, la ripresa dei medesimi.

Durante il periodo di interruzione il titolare del titolo abilitativo deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

La comunicazione di interruzione dei lavori non comporta l'automatica proroga della validità del titolo edilizio.

ARTICOLO 27 - Ultimazione dei lavori

Ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 è prescritto che il termine per la conclusione dei lavori è fissato in 3 anni dall'inizio degli stessi, decorso il quale il titolo abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita, che è subordinata al rilascio di un nuovo titolo.

Il titolare del titolo abilitativo ed il Direttore dei Lavori hanno l'obbligo di comunicare allo sportello Suape, mediante l'apposita procedura la conclusione dei lavori entro 30 (trenta) giorni dal termine di ultimazione dei medesimi.

ARTICOLO 28 – Segnalazione certificata di agibilità.

La segnalazione di cui al comma precedente attesta 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 segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.

La mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 24 comma 3 del DPR 380/2001.

La segnalazione certificata può riguardare anche:

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

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

La segnalazione certificata di cui ai commi precedenti dovrà contenere:

i) l'attestazione circa la conformità urbanistica dell'immobile;

j) l'attestazione circa la data di ultimazione dei lavori e la salubrità degli ambienti l'attestazione circa la durata dei lavori e la salubrità degli ambienti (sostituito con emendamento n. 6);

k) l'attestazione, in caso di agibilità parziale, circa il ricorrere delle fattispecie di cui al comma precedente;

l) l'attestazione di idoneità statica delle strutture;

m) l'attestazione circa la conformità catastale;

n) l'attestazione sul rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi;

o) l'attestazione sul rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

p) l'attestazione sui requisiti igienico sanitari;

q) l'attestazione sul contenimento dei consumi energetici;

r) l'attestazione sui requisiti acustici passivi degli edifici;

s) le attestazioni circa l'installazione degli impianti;

t) l'attestazione sulla conformità degli scarichi delle acque reflue.

Sulla base delle attestazioni sopra indicate deve essere allegata, se richiesto, la seguente documentazione:

a) Certificato di collaudo statico o di idoneità statica;

b) Asseverazione a firma del direttore dei lavori con cui si attesta che l'immobile è conforme al progetto acustico presentato in fase di acquisizione del titolo abilitativo, con eventuale relazione tecnica di collaudo acustico effettuata da un tecnico competente in acustica ambientale ovvero Classificazione acustica dell'edificio ai sensi della norma UNI 11367 del 2010 o UNI 11444 del 2012, a cura del tecnico competente;

c) Progetto o schema degli impianti (idrico-sanitario, termico, gas, elettrico ed elettronico, antincendio, di sollevamento, ecc)

d) Copia della dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti (idrico-sanitario, termico, gas, elettrico ed elettronico, antincendio, di sollevamento, ecc)

e) Relazione sul contenimento dei consumi energetici dell'immobile;

f) Attestato di qualificazione energetica (AQE)

g) Attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga», rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 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.

ARTICOLO 29 - Tolleranze edilizie

In materia di tolleranze trovano applicazione l'articolo 7bis della legge regionale 23/85, l'art. 34-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 30 - Vigilanza sui lavori e sanzioni delle infrazioni

Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale e la sua rispondenza alle norme di legge, di R.E., alle norme del P.U.C. ed alle modalità fissate negli atti di assenso rilasciati.

Qualora vengano verificate violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori e la demolizione delle opere abusivamente realizzate ed attua tutte le procedure e modalità del caso come previste dalla L. 47/1985 e, s.m.i. e L.R. 23/1985 e s.m.i.

Il Responsabile del Servizio Tecnico per la vigilanza edilizia utilizza quali gli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria i vigili urbani ed i dipendenti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il controllo può essere attuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia ed urbanistica in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

Gli organi preposti al controllo ed alla vigilanza dell'attività edificatoria possono effettuare controlli senza alcuna preventiva comunicazione, con libero accesso alle costruzioni e nei cantieri.

Per agevolare gli accertamenti è obbligatorio esporre nei cantieri alla pubblica vista un cartello contenente:

1. gli estremi del titolo abilitativo;
2. nome del titolare del titolo abilitativo;
3. nome del progettista e del direttore dei lavori, e del progettista delle strutture e degli impianti, ove richiesto;
4. nome dell'esecutore dei lavori e dell'esecutore degli impianti.

La mancata esposizione del cartello di cantiere comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dalla vigente normativa.

È altresì obbligatorio depositare in cantiere copia della ricevuta rilasciata dal SUAPEE e i relativi elaborati progettuali, compresi quelli delle opere in cemento armato o in acciaio e degli impianti se previsti, muniti di visti delle autorità competenti.

Tali documenti dovranno essere esibiti ad ogni richiesta del personale preposto alla vigilanza.

TITOLO VI

MISURE DI PROTEZIONE NEI CANTIERI.

ARTICOLO 31 - Cautele contro danni e molestie.

L'Impresa esecutrice deve rispettare tutte le norme in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni alle persone o cose provvedendo ad attenuare polveri, rumori e molestie.

Si applicano le disposizioni di cui al Titolo II del Regolamento comunale di Polizia Urbana.

ARTICOLO 32 - Cautele per la prevenzione degli infortuni

I cantieri devono essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative (art. 6, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 09.04.2008 n. 81) la loro permanenza, così come quella delle altre attrezzature di cantiere (es.: gru, impalcature, ecc.), non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali.

Per l'impianto di cantiere e per le strutture funzionali allo stesso (servizi igienici, uffici, magazzini, ecc.), non è necessaria l'acquisizione di specifico titolo abilitativo.

Il Direttore dei lavori è tenuto a verificare la compatibilità dei mezzi e delle strutture da utilizzare nel cantiere con le caratteristiche della viabilità pubblica di accesso.

ARTICOLO 33 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici.

Deve usare inoltre ogni cautela per non danneggiare i succitati manufatti e dare per tempo avviso alle aziende che eserciscono quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

ARTICOLO 34 - Costruzioni di assiti

Qualora le opere debbano eseguirsi sul confine di vie o spazi aperti al pubblico, il cantiere deve essere opportunamente recintato a meno che non si tratti di opere di minima entità da realizzarsi ai piani superiori di un fabbricato per le quali basta l'apposizione di opportuni segnali di avviso ai passanti.

Le porte che si praticano negli assiti e nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno e devono essere chiuse durante il periodo in cui non si lavora.

Gli angoli sporgenti degli assiti devono essere segnalati da una lampada a vetri rossi che deve restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.

In caso di occupazione di suolo pubblico è fatto obbligo segnalare gli ingombri mediante l'apposizione di cartelli stradali secondo le norme e le modalità previste nel Codice della Strada.

ARTICOLO 35 - Norme per la costruzione di ponteggi.

Il montaggio e lo smontaggio dei ponteggi e delle opere provvisionali devono essere eseguiti sotto la diretta sorveglianza di un preposto ai lavori.

Sopra i ponti di servizio e sulle impalcature è vietato qualsiasi deposito, eccettuato quello temporaneo di materiali ed attrezzi necessari ai lavori.

I collegamenti delle impalcature, i correnti, i traversi, tavolati ed i parapetti devono essere realizzati secondo e disposizioni di cui all'art. 131 del D.Lgs. 81/2008, della Circolare n. 10 del 28 maggio 2018 e della Norma UNI 11927:2023.

Quando l'esecuzione di ponteggi comporti l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il costruttore deve prima ottenere permesso dal Responsabile del Servizio Tecnico presentando una domanda con l'indicazione della località, l'estensione e la durata presumibile dell'occupazione e procedendo al pagamento del relativo canone.

La disciplina sulla richiesta di concessione di suolo pubblico è contenuta nel Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale unico di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria e del canone mercatale.

Qualora il tempo previsto per l'occupazione dovesse prolungarsi, il costruttore deve presentare in tempo utile una nuova domanda al Responsabile del Servizio Tecnico indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere un nuovo permesso.

Se il ponteggio od il recinto venisse a racchiudere manufatti di interesse pubblico, si dovranno adottare le disposizioni del caso per garantire il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari del Comune.

Nei casi in cui particolari esigenze non permettano l'impiego di ponti normali, possono essere consentiti ponti a sbalzo purchè la loro costruzione risponda a rigorosi criteri di cui all'art. 127 del D. Lgs 81/2008.

Gli impalcati ed i ponti di servizio devono avere un sottoponte di sicurezza, costruito come il ponte, a distanza non superiore a 2,50 metri; la costruzione del sottoponte può essere omessa per i ponti sospesi, per i ponti a sbalzo e quando vengano eseguiti lavori di manutenzione e di riparazione di durata non superiore ai cinque giorni.

Per la realizzazione di ponteggi le cui strutture sono costituite totalmente o parzialmente da elementi metallici si fa riferimento alle norme di cui agli articoli dal 131 al 138 del predetto D.Lgs. 81/2008.

In particolare, nei cantieri in cui vengono utilizzati ponteggi metallici, deve essere tenuta ed esibita a richiesta degli ispettori del lavoro, copia rilasciata dal fabbricante dell'attestazione di conformità alla autorizzazione all'impiego rilasciata dal Ministero del Lavoro, della Salute e delle politiche sociali.

Particolari cautele devono essere seguite per l'esecuzione e l'utilizzo di ponti amovibili secondo i disposti degli articoli dal 139 e 140 del D.Lgs. 81/2008.

ARTICOLO 36 - Cautele per le opere di demolizione.

I lavori di demolizione devono procedere con ogni cautela ed in ordine dall'alto verso il basso e devono essere condotti in maniera da non pregiudicare la stabilità delle strutture portanti o di collegamento e di quelle eventuali adiacenti ricorrendo se del caso al loro eventuale puntellamento.

I materiali di demolizione non devono essere gettati dall'alto ma trasportati o convogliati in appositi canali, il cui estremo inferiore non deve risultare ad un'altezza maggiore di due metri dal livello del piano di raccolta.

E' vietato tenere accumulato in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni quando possa esservi pericolo d'incendio ed è altresì vietato l'accumulo di materiali pesanti nei piani superiori di ogni edificio.

I materiali risultanti da opere di demolizione devono essere evacuati dal cantiere verso le pubbliche discariche nel più breve tempo possibile e con modalità tali da evitare qualunque molestia a terzi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà imporre a seconda dei casi speciali cautele da osservarsi nell'esecuzione delle opere di demolizione e nell'evacuazione dei materiali di risulta.

ARTICOLO 37 - Macchine ed attrezzature del cantiere.

Per tutte le macchine da utilizzare per l'esecuzione dei lavori devono essere osservate precise norme di sicurezza a cominciare dalle operazioni di montaggio ed installazione nel cantiere.

In particolare, per gli apparecchi di sollevamento e le gru vanno osservate oltre che le modalità dettate dal costruttore, le disposizioni di cui al D.M. 9 Agosto 1960 riguardante le prove di carico sulle gru prima dell'autorizzazione al loro impiego.

È inoltre obbligatorio il collegamento a terra di tutte le strutture metalliche degli edifici, delle opere provvisionali e delle apparecchiature situate all'aperto.

I cavi di alimentazione delle apparecchiature elettriche devono essere conformi alle norme C.E.I. in materia; in particolare la cassetta di custodia degli interruttori deve essere realizzata in modo impermeabile all'acqua, con materiali antincendio ed aerata per evitare i fenomeni di condensa dell'umidità atmosferica, deve essere chiusa a chiave, con cartello di segnalazione di pericolo e con una pedana in legno per l'addetto alla manovra.

Il cantiere dovrà inoltre essere dotato di tutte le attrezzature atte a garantire la rispondenza all'igiene sul lavoro ed in particolare devono essere impiantate, per tutta la durata della costruzione, sufficienti latrine provvisorie per gli addetti ai lavori.

ARTICOLO 38 - Occupazione di suolo pubblico

Sarà cura del costruttore provvedere a mantenere le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere, sgombri di materiali od altri oggetti attinenti alla costruzione.

Nel caso in cui il cantiere temporaneo relativo all'intervento edilizio comporti occupazione di suolo pubblico ai sensi del D. Lgs n. 285/1992, art. 20, deve essere trasmessa apposita domanda secondo modulistica unificata SUAPE reperibile sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie della Regione Sardegna.

Alla domanda, ove devono essere indicati i dati temporali e i dati relativi all'ubicazione dell'intervento, deve essere allegata almeno una planimetria in scala adeguata con dimensioni e ingombri dell'area anche limitrofa all'intervento, con evidenziata l'esatta ubicazione e dimensione dell'area richiesta in concessione e delle installazioni ivi previste.

Il rilascio della autorizzazione o concessione è subordinato al pagamento del Canone Unico Patrimoniale secondo quanto previsto dal Regolamento adottato dal Consiglio comunale e dalle tariffe approvate annualmente dalla Giunta comunale.

Al termine della concessione o autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, senza che ne sia stato disposto il rinnovo quando richiesto, il titolare ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'autorizzato/concessionario.

L'occupazione delle sedi stradali è sempre e comunque regolata dalle leggi vigenti in materia.

PARTE TERZA

PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I

DISTACCHI, DISTANZE, ALTEZZE E VOLUMI.

ARTICOLO 39 - Distanze dai confini

Nei lotti inedificati o risultanti liberi a seguito di demolizione totale le distanze che i nuovi corpi di fabbrica devono tenere dai confini dei lotti limitrofi, in relazione alla situazione edificatoria in questi esistente, si stabilisce quanto segue:

1. - I° caso (lotto limitrofo inedificato).

È sempre ammessa la costruzione lungo il confine con un lotto inedificato, mentre la costruzione in distacco, alla distanza di almeno 5 m, è possibile solo se il lotto inedificato adiacente ha una larghezza non inferiore a 14 m, misurati in senso ortogonale rispetto al confine medesimo.

In caso di larghezza inferiore a 14 m, è obbligatoria la costruzione in appoggio al confine, con la possibilità di costruire anche in distacco alla distanza di almeno 10 ml dal confine medesimo.

Tale distanza può essere ridotta a 5 m con l'impegno a non aprire finestre sulla parete prospiciente il confine.

In questi casi l'impegno al rispetto delle distanze dal confine va riportato come condizione ineludibile nel titolo abilitativo.

2. II° caso (lotto limitrofo edificato).

Distinguiamo due situazioni:

a) lotto limitrofo edificato a confine.

È ammessa sia la costruzione in aderenza o lungo il confine del lotto adiacente edificato sia la costruzione in distacco, alla distanza minima di almeno 5 m e nel rispetto delle norme che regolano il distacco fra le pareti degli edifici.

b) lotto limitrofo edificato in distacco dal confine.

c) È obbligatoria la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima di 5 m, a meno che l'edificazione del lotto limitrofo sia avvenuta con la condizione di cui al precedente I° caso.

d) Le disposizioni precedenti si applicano anche nei confronti dei corpi accessori e delle pertinenze, intendendosi per "costruzione" ogni opera che abbia carattere di permanenza e stabilità ancorché, manchi di una propria individuazione ed autonomia.

e) Agli effetti della valutazione delle distanze dai confini non vengono considerati solo gli elementi che hanno funzioni puramente ornamentali, le condutture ed i pali elettrici, i manufatti completamente interrati, i muri di contenimento e tutti gli aggetti che non superano la sporgenza di m 1,50.

f) Sono altresì escluse le tettoie precarie aperte edificate a ridosso dei muri di confine per le quali è sufficiente una semplice SCIA (vedi art. 9).

g) Le norme del presente articolo si applicano alle zone omogenee "A" e "B", fatti salvi i casi di deroga di cui all'art. 41 del presente Regolamento ed eventuali accordi fra confinanti, che garantiscano comunque il rispetto del distacco minimo fra le pareti degli edifici, di cui all'art. seguente, anche con contributi diversi fra le parti.

h) Tali accordi devono essere stipulati con appositi atti registrati e trascritti, che costituiscano chiari vincoli per la successiva edificazione nei lotti interessati.

ARTICOLO 40 - Distacchi tra le costruzioni.

Per gli interventi di nuova edificazione, anche nel caso di semplici ampliamenti, oltre alle norme di cui al precedente art.39, devono osservarsi le seguenti prescrizioni sulle distanze minime tra pareti di edifici che si fronteggiano almeno in parte:

1. distacco minimo di 10 m, fra pareti di cui almeno una finestrata;

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

2. distacco minimo di 5 m, fra pareti non finestrate.

Per la definizione di "parete finestrata" si considerano solo le finestrature utilizzate ai fini del rispetto della norma che, per i vani residenziali, stabilisce la dimensione minima delle superfici delle finestrature in rapporto alla superficie dei vani stessi.

I distacchi di cui ai punti a) e b) si applicano anche fra pareti dello stesso edificio.

Il distacco di cui al punto a) può essere ridotto a soli 5 m nel caso di pareti della stessa unità immobiliare.

Trattandosi di norme di carattere igienico-sanitario, i distacchi di cui ai punti a) e b) non sono derogabili con accordi fra le parti, alle quali è solo consentito di ripartirseli in modo diseguale rispetto al confine fra i lotti.

Il distacco minimo fra le pareti delle costruzioni deve essere applicato anche quando il terreno interposto fra queste non appartenga ai relativi proprietari, ma sia loro comune o di proprietà di terzi.

Le disposizioni relative al distacco fra le pareti delle costruzioni non si applicano nel caso di pareti inclinate fra loro di un angolo superiore a 30° (trenta gradi sessagesimali).

Per angolature uguali o inferiori a 30°, ai fini del rispetto dei distacchi minimi, si considera la distanza intercorrente fra lo spigolo laterale della finestra più vicina e la parete prospiciente.

Le prescrizioni del presente articolo non si applicano quando gli edifici non sono almeno in parte contrapposti, intendendo che la contrapposizione deve interessare almeno 1/3 della superficie della parete minore fra le due contrapposte.

Per contrapposizioni di entità inferiore a quella su citata, è sufficiente che nelle porzioni contrapposte non esistano finestre.

Quando i prospetti che si fronteggiano sono composti da più pareti distinte fra loro, il distacco minimo deve essere verificato fra le pareti più vicine intendendo che, per individuare pareti distinte sullo stesso prospetto, è necessario che le pareti in questione risultino sfalsate tra loro di almeno 50 cm.

ARTICOLO 41 - Deroghe ai distacchi tra costruzioni e dai confini

È consentito derogare dall'applicazione delle norme di cui al precedente art. 40, nei seguenti casi:

1. In zona "A", nei casi in cui un Piano Attuativo lo preveda;
2. In zona "B", quando è opportuno mantenere l'allineamento ai fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito o quando lo preveda un Piano Attuativo;
3. Nelle zone "A" e "B", quando è necessaria l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti;
4. Nelle zone "A" e "B", quando il rispetto delle norme sui distacchi tra pareti comporterebbe l'inedificabilità del lotto a causa di soluzioni tecniche non accettabili, fermo restando che per "inedificabilità" di un lotto non si intende la mancata saturazione di tutto il volume teoricamente disponibile ma l'impossibilità di realizzare almeno una unità immobiliare di forma e dimensioni compatibili con la destinazione urbanistica del lotto stesso.
5. In caso di riseghe e rientranze nel prospetto o di discontinuità di altezza nel profilo di un edificio, inseriti dal progettista allo scopo di migliorarne l'aspetto architettonico, a condizione che:
   a) per le riseghe e le rientranze non si superi la profondità di 1,00 m;
   b) le discontinuità di altezza nei profili siano inferiori a 1,50 m.
   c) Nelle sopraelevazioni e sempre nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile, è consentito mantenere i fili fissi dei fabbricati esistenti.

Anche nel caso di deroga deve essere comunque mantenuto tra le costruzioni il distacco minimo di 3 m fissato dall'art. n. 873 del Codice Civile.

ARTICOLO 42 - Fasce di arretramento

Per tutte le zone omogenee è obbligatorio il rispetto delle distanze minime dalle strade previste dal D.L. 30/04/92 n°285, modificato e corretto dal D.L. 10/10/93 n. 360, e relativo Regolamento di Attuazione (NUOVO CODICE DELLA STRADA).

In prossimità della linea ferroviaria vanno osservate le prescrizioni sulle distanze minime, secondo i disposti di cui al R.D. 9 maggio 1912 n° 1447 e D.P.R. 11 luglio 1980 n° 753.

Inoltre in tutte le zone omogenee, in vicinanza di canali di irrigazione e di altre opere idriche, è vietata l'edificazione nelle fasce di arretramento fissate dagli Enti proprietari, salvo espresse deroghe da parte dei medesimi.

ARTICOLO 43 - Computo delle altezze e dei volumi.

Ai fini del calcolo dei volumi, la valutazione delle altezze si effettua secondo le indicazioni di cui all'art.4 commi 6 e 7 del Decreto R.A.S. n°2266/U del 20 dicembre 1983. Per l'interpretazione delle varie casistiche che si possono presentare, si fa riferimento al paragrafo "e" della Circolare Assessore EE. LL., Finanze e Urbanistica n°2-A del 20 marzo 1978 ed agli schemi allegati. Il calcolo del volume va effettuato moltiplicando le altezze (verificate in ogni risega del fabbricato) come sopra definite per le relative superfici di base.

Per superficie di base si intende la superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali (escluse le verande o balconi, dei porticati e delle logge).

Oltre ai casi espressamente previsti nel Decreto R.A.S. n°2266/U del 20/12/1983, è consentito detrarre dal computo del volume:

1. i passi carrabili interamente compresi nell'edificio di larghezza massima netta di m 3.00; I passi carrabili di larghezza superiore partecipano completamente al volume di verifica;
2. i piani "pilotis" adibiti a parcheggio di altezza non superiore ai 2,50 metri e con superficie chiusa non superiore al 25% della superficie del pilotis;
3. le tettoie aperte di cui all'art. 9
4. i volumi tecnici di cui all’art. 49bis.
5. il vespaio, per la sola parte della dimensione minima richiesta per i vani residenziali (art. n. 45) ovvero (per le sole aree a pericolosità idraulica) per la quota necessaria per portare il piano di calpestio al di sopra del livello di piena maggiorato di cm. 10 se finalizzato a ridurre il rischio per la salute umana a patto che l'intervento non comporti un aumento del carico idraulico o un peggioramento delle condizioni di deflusso per le aree circostanti certificato da studio di compatibilità idraulica.

Per quanto riguarda il controllo dell'altezza massima consentita, valgono le seguenti disposizioni:

1. se il terreno è pianeggiante, l'altezza va misurata a partire dal piano di campagna o dalla strada per gli edifici a filo strada (quota marciapiede o, in assenza, quota carreggiata) sino all'intradosso della copertura in corrispondenza della linea di gronda, intendendo per "linea di gronda" l'intersezione fra il muro perimetrale e l’intradosso del solaio di copertura;
2. se il terreno è comunque inclinato, l'altezza si calcola come media tra l’altezza dell'edificio a monte e a valle sempreché queste siano univocamente determinate.

Se la pendenza del terreno non consente una determinazione univoca dei due valori, a monte e a valle, per ognuno di essi si assumono i valori medi misurati lungo il fronte dell'edificio a monte e a valle.

TITOLO II

EDIFICI RESIDENZIALI.

ARTICOLO 44 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi.

Ai sensi dell'art.5 del D.M. 5 Luglio 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di 14 m², per i primi 4 abitanti, e di 10 m², per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m².

L'alloggio tipo monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², se per una persona, e non inferiore a 38 m², se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno direttamente areata ed illuminata attrezzata con almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia, ed un lavabo.

ARTICOLO 45 - Caratteristiche dei locali di abitazione.

Tutti i locali adibiti ad abitazione devono avere una altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri.

Per i vani accessori (corridoi, disimpegni, i bagni e servizi igienici ed i ripostigli interni all'alloggio), il limite di cui sopra può essere ridotto a 2,40 metri.

Nel caso di vani sottotetto con falde in vista si fa riferimento all'altezza media.

Il piano di calpestio dei vani a piano terra, se realizzato su vespaio, deve essere rialzato di almeno 30 cm dal piano di campagna o dalla strada; se realizzato su solaio, è sufficiente un rialzo di 5 cm.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima pari a 9 m² se per una persona, e di 14 m² se per due persone, mentre il vano cucina deve avere una superficie non inferiore a 7 m². Per i suddetti vani il lato minimo non può essere inferiore a due metri lineari, mentre per i bagni e servizi igienici tale limite può essere ridotto a 1,50 metri.

I disimpegni degli alloggi devono avere larghezza non inferiore a 1,00 m, salvo il caso di applicazione della legge n° 13/89.

In alternativa al vano cucina, negli alloggi, può essere previsto un posto cottura annesso al soggiorno, ampiamente comunicante con quest' ultimo e dotato di aspirazione forzata sulle apparecchiature di cottura. La comunicazione tra il posto cottura e l’ambiente adiacente deve essere garantita da un’apertura di larghezza superiore al 60% della larghezza totale del lato in comune, salvo che la separazione tra i due vani non sia realizzata con muratura di altezza non superiore a 1 m.

ARTICOLO 46 - Aerazione ed illuminazione dei locali.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. In tutti i casi, il requisito è calcolato sulla base della dimensione della bucatura relativo all'infisso considerato.

La funzionalità delle finestre deve essere assicurata dal contatto diretto con l'ambiente esterno.

Pertanto lo spigolo più lontano di una finestra non può distare più di 2,50 m dallo spazio "aperto", privo di pensiline, tettoie o altri aggetti che limitino la luminosità della finestra stessa.

Quando anche rispettando la superficie minima finestrata, le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Le stanze da bagno ed i servizi igienici in genere, devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica capace di assicurare un ricambio d'aria pari a 15 volte il volume del vano. In questo caso è proibita in questi vani l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

ARTICOLO 47 - Servizi igienici degli alloggi.

I servizi igienici degli alloggi devono avere le pareti in vista rivestite di elementi in materiale ceramico, od equivalente, tali da garantire una buona protezione all'umidità ed ai vapori, estesi almeno per un'altezza di 1,80 metri.

La parte restante delle pareti, se non rivestite, ed il soffitto andrà preferibilmente trattata con intonaco al civile in malta cementizia tirata al frattazzo o con lavorazioni equivalenti che garantiscano in ogni caso la traspirabilità delle murature.

L'aerazione dei servizi igienici può essere diretta o forzata. Nel caso di aerazione diretta, questa deve garantita da finestrature con superficie di almeno 0,50 m^2.

ARTICOLO 48 - Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Si definisce piano seminterrato il 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.

I piani interrati risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna delle persone, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella del pavimento dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che serva ad evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria anche se eseguita con mezzi meccanici.

I Piani seminterrati potranno essere adibiti ad uffici, locali commerciali, locali artigianali e simili, qualora:

• abbiano un'altezza utile pari a metri 2,70, salvo le maggiori o minori altezze prescritte e assentibili per particolari destinazioni d'uso;

• l'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria anche se eseguita con mezzi meccanici.

ARTICOLO 49 - Formazione di patii e corti e chiostrina

Sono ammessi i cortili e la formazione di patii o corti a schema chiuso od aperte su un lato.

Nel primo caso la superficie dei patii non dovrà essere minore di 1/6 della somma delle superfici perimetrali misurate dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti.

La dimensione del lato minimo delle corti e dei patii non può essere inferiore ai 4,00 metri.

Nel caso di patio chiuso su tutti i lati, la dimensione minima sarà pari a 5,00 metri.

È ammessa altresì la costruzione di chiostrine, queste serviranno esclusivamente allo scopo di dare aria e luce a:

a) vani scala,
b) bagni,
c) corridoi,
d) ripostigli

escluse ogni altra destinazione degli ambienti.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno a 1/15 della somma delle superfici dei muri che la delimitano e la distanza normale, misurate tra l'asse della finestrata ed il muro opposto, non dovrà essere minore dei metri tre.

Le chiostrine devono essere aperte in alto, devono essere pavimentate e facilmente accessibili.

ARTICOLO 49 bis - Volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono tutti quelli destinati agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati nel suo interno:

a. tutti i locali destinati ad ospitare macchinari per impianti tecnologici (vani per impianti ascensore e per caldaie, o simili) con altezze secondo le relative norme di legge. Quando le dimensioni di tali locali non siano stabilite da norme di legge, per non entrare nel computo della cubatura, la loro superficie complessiva non deve essere superiore a mq 6,00 e l'altezza utile non superiore a quella dei piani dell'edificio. È fatta salva la possibilità di deroghe, esclusivamente quando la superficie risulti insufficiente al rispetto delle disposizioni tecniche vigenti in materia.

b. la parte emergente, sulla terrazza di copertura, del vano scala, di altezza massima all'estradosso del solaio non superiore a 2,40 m;

c. i sottotetti non praticabili, se non per le mere manutenzioni ed ispezioni, aventi le seguenti caratteristiche:

altezza massima alla linea di gronda del solaio inclinato m 0.20;

altezza massima del sottotetto m 2.00;

pendenze massime 30%.

d. i vani ascensore e montacarichi in genere non compresi all'interno di una singola unità immobiliare;

e. i vani scala con annesso disimpegno non compresi all'interno di una singola unità immobiliare ed aventi area di base fino a 20 mq purchè siano aperti verso l'esterno.

Tutti i volumi tecnici non sono da conteggiarsi nella determinazione del volume complessivo; tuttavia, sono soggetti alle rispettive norme speciali vigenti e non devono costituire pregiudizio estetico dell'insieme architettonico.

TITOLO III

EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI.

ARTICOLO 50 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale possono essere ubicati anche in zona a destinazione residenziale e non possono trovarsi al dì sotto del Piano di calpestio.

I locali artigianali sono ugualmente ammessi nelle zone residenziali con esclusione di quelli ove si svolgono attività incompatibili con la residenza.

Tutti i locali di cui sopra devono avere un'altezza minima di m 3,00, essere dotati di attrezzature ed impianti atti a garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza specifiche vigenti.

L'altezza minima sopra indicata non è richiesta per i locali che costituiscono servizi connessi con la residenza secondo quanto indicato all'art. 10 bis del presente regolamento, all'art. 11 della Legge regionale 23/1985 e della Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza adottata dalla Giunta regionale con Deliberazione n. 52/22 del 22.11.2017 e resa esecutiva dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 9.08.2018.

In particolare, devono essere facilmente accessibili anche ai minorati fisici ed essere dotati di servizio igienico, sdoppiato per i due sessi, nel caso di un numero di addetti superiore alle venti unità.

Nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria è ammesso l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti compatibili con il tessuto urbano.

ARTICOLO 51 - Depositi e magazzini.

I depositi ed i locali di magazzino, annessi ad edifici di destinazione diversa dalla residenziale, devono essere dimensionati in funzione delle specifiche esigenze ed usi a cui verranno adibiti ed all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza statica, igienicità e funzionalità dei locali, antincendio, facilità di carico e scarico delle merci senza intralci alle pubbliche vie.

I locali di cui sopra, possono essere realizzati fuori od entro terra, in parte od interamente, ma la loro edificazione è vietata all'interno del perimetro urbano, qualora siano destinati al deposito o stoccaggio, momentaneo o permanente di materiali pericolosi per la pubblica incolumità.

ARTICOLO 52 - Locali per la direzionalità

Si intendono i locali destinati ad uffici, studi professionali, ambulatori, banche e simili.

Non sono previste norme specifiche per quanto riguarda le altezze, né le dimensioni dei vani, salvo, nelle abitazioni di supporto alla direzionalità per le quali valgono le disposizioni per gli alloggi di cui all'art. 46 e seguenti del presente R.E..

In ogni caso a seconda della destinazione specifica, devono essere garantite tutte le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza che consentono il normale svolgimento dell'attività lavorativa.

Dovrà altresì essere garantita la dotazione di spazi ad uso pubblico e per parcheggio prevista dall'art. 8 del Decreto R.A.S. n° 2266/U del 20 dicembre 1983 e successive modificazioni e integrazioni, salvo che l'insediamento non ricada in zona omogenea "A".

ARTICOLO 53 - Alberghi

La realizzazione degli alberghi, strutture ricettive di interesse collettivo, è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Le eventuali deroghe sono ammesse nei limiti di cui al D.P.R. 380/2001, richiamata dall'art. 2 del presente Regolamento.

ARTICOLO 54 - Edifici industriali.

Tutti gli edifici industriali devono essere realizzati nelle zone appositamente classificate dal P.U.C. come zone "D", "D*" , "D1" e D**.

La loro edificazione è subordinata al rispetto delle specifiche previsioni dello strumento attuativo adottato per le zone in questione, oltre che alle indicazioni legislative nazionali o regionali riguardo al tipo di intervento.

TITOLO IV

EDIFICI RURALI

ARTICOLO 55 - Definizione.

Per edifici rurali si intendono tutti i fabbricati da realizzare in zone classificate "E" dal P.U.C. funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

In essi vengono compresi oltre che gli edifici per collocamento di strutture produttive, stalle e ricoveri animali, depositi, capannoni per ricovero attrezzi e macchinari, serre ecc., anche gli edifici di uso abitativo per la residenza del proprietario o del conduttore del fondo o per servizi di vigilanza dello stesso.

ARTICOLO 56 - Locali di abitazione nelle case rurali

I locali da destinare ad uso residenziale negli interventi rurali, siano essi semplici vani "appoggio" o veri e propri alloggi, dovranno essere dimensionati e realizzati in base ai criteri progettuali di cui agli articoli 44 e seguenti del presente Regolamento Edilizio.

Tali locali non dovranno inoltre essere in alcun modo direttamente comunicanti con i vani destinati all'attività agricola (depositi, magazzini, laboratori, ecc.)

I fabbricati dovranno essere ubicati a distanza non inferiore a dieci metri da quelli destinati al ricovero degli animali.

In particolare, per lo smaltimento delle acque reflue, qualora non sia possibile il collegamento alla rete urbana, si prescrive che debbano confluire in apposita fossa settica interrata, del tipo non perdente, dimensionata in modo da permettere il contenimento di quantitativi volumetrici proporzionati in funzione del carico abitativo previsto.

Tutte le case rurali devono essere dotate di linea di acqua per gli usi igienici sanitari e per il suo utilizzo ai fini potabili.

Qualora non sia possibile il collegamento alla linea idrica pubblica è consentita, previa richiesta di apposita autorizzazione al Responsabile del Servizio Tecnico e preventivo nulla-osta del competente Assessorato Regionale, l'apertura di pozzi per approvvigionamento idrico.

Le caratteristiche delle tubazioni di pescaggio e derivazione dal pozzo alle singole utenze saranno fissate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed espressamente indicate nell'atto autorizzativo.

Sarà cura e responsabilità del richiedente accertare il grado di igienicità e purezza dell'acqua estratta per il suo utilizzo per uso potabile.

ARTICOLO 57 - Edifici per il ricovero degli animali.

I locali da adibire al ricovero degli animali dovranno essere dotati di concimaia realizzata con materiali tali da evitare disperdimenti di liquami.

Per le caratteristiche e le dimensioni della concimaia valgono le disposizioni in materia fissate dalla normativa regionale e nazionale, tenuto conto della natura dei terreni, del tipo degli animali, del tempo di ricovero e delle caratteristiche e natura dell'azienda interessata.

Sono esonerati dalla costruzione della concimaia i ricoveri per il bestiame allevato allo stato brado o semibrado.

Tutti gli edifici inoltre dovranno essere realizzati secondo le norme ed i regolamenti previsti in materia a seconda della utilizzazione prevista, garantendo in ogni caso le massime condizioni di igienicità, staticità e funzionalità.

Il pavimento deve essere costruito in materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili sifonati.

Le pareti devono essere intonacate con cemento o rivestite con materiale impermeabile per garantire una facile pulizia.

ARTICOLO 58 - Serre di coltura

L'edificazione in zona agricola di serre destinate alla coltura è soggetta all'obbligo di presentazione di relativo progetto ed al successivo rilascio di titolo abilitativo gratuito da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

TITOLO V

SICUREZZA DEGLI EDIFICI.

ARTICOLO 59 - Prescrizioni antincendio

Gli edifici o parte di essi che, in relazione alla loro destinazione, sono da assoggettare a norma di legge a particolari garanzie contro il rischio di incendi, devono ottenere preventivo rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In particolare devono osservarsi le seguenti disposizioni in materia:

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)

ARTICOLO 60 - Prescrizioni sulla sicurezza statica.

Tutti gli edifici e le opere da realizzare a qualunque uso destinati, e con qualunque struttura portante prevista, devono garantire condizioni di sicurezza statica tale da salvaguardare la pubblica e privata incolumità.

In particolare, tutte le opere dovranno essere realizzate sulla base di un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato nei limiti delle rispettive competenze.

È esclusa la realizzazione di opere basate sull'uso preminente del cemento armato o dell'acciaio su progetti redatti da tecnici diplomati e la loro Direzione dei Lavori anche se sulla base di progetti esecutivi redatti da tecnici laureati abilitati a norma di legge.

Le medesime disposizioni si applicano anche nel caso di interventi su edifici esistenti per opere di rafforzamento e di riparazioni che prevedano l'uso preminente dei suddetti materiali.

Tutti i progetti esecutivi dovranno essere redatti in base alla normativa vigente in materia ed in particolare:

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l’applicazione delle “Nuove norme tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

ARTICOLO 61 - Impianti di riscaldamento.

Negli edifici a qualunque uso destinati, di nuova edificazione o esistenti, qualora sia prevista l'installazione di un gruppo termico e di un deposito di combustibile, a seconda del tipo e grado di pericolosità dello stesso e della potenzialità della caldaia, sono necessarie particolari modalità esecutive prescritte dalle Leggi in materia, il cui accertamento è demandato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti.

Il progetto di impianti di riscaldamento deve essere eseguito sulla base della normativa vigente in materia ed in particolare:

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008

DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

ARTICOLO 62 - Elementi in aggetto.

Tutti gli elementi in aggetto dal fabbricato, a qualunque uso destinato, sporgenti su area pubblica devono essere contenuti in una profondità non superiore ai 20 centimetri ed impostati ad una altezza non inferiore ai 2,50 m, misurata dall’intradosso dell’aggetto al suolo sottostante.

La norma di cui sopra si riferisce in particolare alle fasce marcapiano, ad elementi decorativi di arredo delle facciate quali fioriere e simili, alle strutture di fissaggio di tendaggi esterni ed alle parti sporgenti di balconi e terrazze.

Nel caso di sporgenze superiori ai 20 centimetri e comunque non superiori a 1,00 m si applica identica disposizione solo in presenza di marciapiede su strade di larghezza non inferiore a 8,00 m e a condizione che l’aggetto sia di sporgenza inferiore alla larghezza dello stesso marciapiede mentre, in tutti gli altri casi, si prescrive una altezza di imposta non inferiore ai 4,50 m, misurata con le modalità di cui sopra.

Per quanto riguarda le sporgenze di vetrine, bacheche e simili, è consentito lo sbordo sulla via pubblica per una profondità non superiore ai 20 centimetri dal muro di pertinenza.

ARTICOLO 63 - Serramenti.

È fatto divieto di aprire serramenti verso l'esterno su aree di pubblico passaggio.

Qualora esigenze costruttive impongano la realizzazione di serramenti verso la pubblica via, questi dovranno essere impostati ad un'altezza di almeno 2,50 metri dal marciapiede o in assenza di questo, per un'altezza di almeno quattro metri e cinquanta dalla sede veicolare.

Nel caso non sia possibile rispettare i limiti di cui sopra, gli infissi di locali al piano terreno, che si affacciano direttamente su fronte pubblico, devono essere del tipo scorrevole in orizzontale o in verticale.

TITOLO VI

ESTETICA DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 64 - Opere in zone di particolare interesse.

Nelle zone classificate "G" dal P.U.C. dovrà essere particolarmente curato l'armonioso inserimento degli edifici ed in generale di tutte le infrastrutture previste nel contesto ambientale circostante secondo le precise modalità che saranno stabilite dai relativi Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Le medesime disposizioni valgono per gli edifici e tutti gli interventi ricadenti in zona classificata "A" e anche se da attuare su porzioni di comparto, la soluzione finale dovrà essere presentata nella sua interezza in modo da definire il risultato finale nel complesso delle unità immobiliari su cui si dovrà intervenire.

ARTICOLO 65 - Decoro degli edifici

Tutti gli edifici sia pubblici che privati, dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri di funzionalità e di compiutezza architettonica in particolare per quanto riguarda il decoro delle facciate e le soluzioni adottate per le opere con esse attinenti, quali infissi, parapetti, cornicioni, coperture, ecc., sia per la scelta dei materiali che per la loro durata nel tempo.

Le unità esterne degli impianti di climatizzazione e delle pompe di calore devono essere prioritariamente collocate su facciate interne, cortili, terrazze, coperture o all’interno di balconi, in posizioni non visibili dagli spazi pubblici.

Qualora, per la conformazione dell’edificio o per comprovate ragioni tecniche, non sia possibile individuare una collocazione alternativa, è ammessa l’installazione sulle facciate prospicienti strade o altri spazi pubblici, purché le unità esterne siano adeguatamente schermate, mascherate o integrate architettonicamente, mediante grigliati, pannellature, elementi di mitigazione visiva, essenze vegetali o altre soluzioni compatibili con il decoro dell’edificio e con il corretto funzionamento dell’impianto.

La possibilità di ricorrere alle predette soluzioni è riconosciuta, in particolare, nei casi di edifici privi di cortili, balconi o fronti interni idonei, di comprovata impossibilità tecnica di attraversamento dell’immobile, di installazione di pompe di calore funzionali all’efficientamento energetico, di locali commerciali ubicati al piano terra e di immobili i cui fronti prospettino esclusivamente su strade o altri spazi pubblici.

Resta fermo l’obbligo di rispettare le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, emissioni acustiche, distanze, tutela paesaggistica e storico-culturale, nonché di assicurare una soluzione coerente con le caratteristiche architettoniche del prospetto.

Inoltre, salvo eccezionali esigenze che dovranno essere motivate dal concessionario, le canalizzazioni riguardanti impianti di ogni natura, dovranno essere opportunamente incassate nelle murature.

Ogni proprietario ha l'obbligo di garantire il decoro e la manutenzione dell'edificio in relazione alla sua buona conservazione nel tempo in tutte le sue parti componenti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico può intimare ai proprietari che non ottemperino alle disposizioni del presente articolo, di eseguire i lavori necessari per il rispetto del decoro degli edifici, entro un termine non superiore ai novanta giorni, trascorsi i quali i lavori verranno eseguiti d'ufficio con il recupero delle spese da parte della Pubblica Amministrazione secondo le disposizioni vigenti in materia.

ARTICOLO 66 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.

Tutte le costruzioni a qualunque uso destinate dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori e finiture intonate con l'ambiente circostante.

Fanno eccezione gli interventi da realizzare con elementi che possono essere lasciati tipo "faccia a vista", quali le pietre naturali o i mattoni da paramento, o altre particolari soluzioni che andranno definite all'atto della presentazione dei progetti.

ARTICOLO 67 - Pitture figurative sulle facciate

È consentita l'esecuzione di pitture figurative sulle facciate degli edifici a condizione che ben si armonizzino con l'insieme dell'intervento e con l'ambiente circostante, e se non richieste all'atto della concessione, da assoggettare ad apposito provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico.

In questo caso la richiesta di rilascio del provvedimento dovrà essere accompagnata da chiare fotografie attestanti lo stato dei luoghi su cui intervenire e da una precisa documentazione attestante le forme, le dimensioni e i colori da utilizzare.

ARTICOLO 68 - Iscrizioni – insegne - stemmi e vetrine.

L'installazione di insegne, iscrizioni, cartelli e segnali pubblicitari riferitesi a prodotti o qualità commerciali e/o professionali sono soggette a preventivo provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico.

Le vetrine di edifici ad uso commerciale, direzionale e/o professionale devono essere progettate e realizzate in modo da garantire massime condizioni di sicurezza, decoro delle facciate ed in modo tale che le scritte o inserzioni varie occupino spazi prestabiliti.

L’installazione delle insegne sporgenti su area pubblica deve essere contenuta in una profondità non superiore ai 20 centimetri ed impostati ad una altezza non inferiore ai 2,20 m, misurata dall’intradosso dell’aggetto al suolo sottostante.

Nel caso di sporgenze superiori ai 20 centimetri e comunque non superiori a 60 centimetri si applica identica disposizione solo in presenza di marciapiede e a condizione che l’aggetto sia di sporgenza inferiore alla larghezza dello stesso marciapiede mentre, in tutti gli altri casi, si prescrive una altezza di imposta non inferiore ai 4,50 m, misurata con le modalità di cui sopra.

In assenza di marciapiede non sono ammesse insegne a bandiera ad altezza inferiore a metri 4,50 dal piano stradale ~~marciapiede~~ e sporgenza massima di metri 1,00 dal filo facciata, ad esclusione di quelle per gli impianti al servizio della strada come quali distributori di carburante, l'autosoccorso; stazioni dei Carabinieri, caserme dei VV.FF., sedi eventuali della C.R.I., farmacie (modificato con emendamento n. 7).

ARTICOLO 69 - Recinzioni.

All'interno dei lotti urbanistici indivisi è consentita la realizzazione di recinzioni da realizzarsi parte in muratura per un'altezza non superiore a cm 80 e parte "a giorno" fino ad un'altezza massima di metri 2 per la separazione delle aree di pertinenza.

Le recinzioni a confine di proprietà private dovranno essere realizzate ed improntate alla massima semplicità evitando soluzioni in contrasto con l'edificio cui competono o utilizzando materiali e forme espressive avulse dal contesto locale. Le recinzioni di confine fra i lotti non possono comunque superare l'altezza massima di 3 m.

Ad eccezione della Zona A e B* (nelle quali è ammessa la realizzazione di recinzioni cieche e non a giorno al fine di inserire tali opere in maniera armonica con strutture tradizionali esistenti quali Portali tipici ecc.) e salvo eventuali particolari disposizioni contenute nei Piani Attuativi, le recinzioni sul fronte strada devono essere a giorno di altezza massima pari a 2,20 metri lineari dal piano di sistemazione.

Le parti in muratura delle recinzioni a giorno, di altezza non superiore a m 1, dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori che si armonizzino col resto dell'edificio o in pietra naturale o in materiali a "vista". La parte sovrastante la muratura potrà essere realizzata in legno, con elementi prefabbricati in cemento ed elementi metallici.

Per le recinzioni sul fronte strada si applicano le disposizioni in merito alle fasce di rispetto previste nei D.L. 30/04/92, n°285 e 10/10/93, n°360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.

È consentito l'utilizzo di elementi arborei ed essenze vegetali ornamentali, sempre nel rispetto dell'altezza massima sopra definita e che non sbordino sui fronti pubblici o privati o creino intralcio o impedimenti alla visibilità stradale.

Qualora lo schema della recinzione non venga presentato unitamente al progetto dell'immobile cui si riferisce, la sua realizzazione è subordinata al rilascio di apposito provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico.

I passi carrabili inseriti sulle recinzioni saranno soggetti ad apposita autorizzazione ed al pagamento della tassa per essi prevista dal Comune.

I cancelli a protezione del passo carrabile dovranno essere di altezza massima pari al resto della recinzione.

Qualora siano previsti sistemi motorizzati per il loro funzionamento, questi devono essere dotati di tutti gli accorgimenti per garantire la pubblica e privata incolumità.

In ogni caso i passi carrabili dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al D.L. 30/04/92, n°285 e 10/10/93, n°360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.

ARTICOLO 69 bis - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante attraverso soluzioni progettuali idonee.

In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti per tutti gli spazi non obbligatoriamente impermeabili ai sensi delle norme vigenti.

Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati o sistemi analoghi posati su letto di sabbia e ghiaia.

ARTICOLO 69 ter - Indice di permeabilità del suolo

Salvo diversa prescrizione dei piani attuativi, la superficie fondiaria pertinente a qualsiasi intervento edilizio deve essere lasciata totalmente permeabile in misura non inferiore al 15%, di cui almeno la metà deve essere destinato a verde.

L'ulteriore superficie permeabile, necessaria a garantire la superficie del 15% di cui al comma precedente, potrà essere realizzata con pavimentazioni forate, ghiaia, prati armati, comunque fornite di drenaggi e qualsiasi soluzione tecnologica in grado di garantire quanto richiesto dalla presente norma.

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione in lotti inedificati o nel caso di demolizione totale con successiva ricostruzione.

Qualora per ragioni tecniche non sia possibile rispettare l'indice di permeabilità del terreno previsto dal presente regolamento nei lotti urbanistici devono essere previste vasche di raccolta per le acque meteoriche, dimensionate in relazione alla quota di superficie permeabile non garantita. (modificato con emendamento n. 4)

TITOLO VII

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

ARTICOLO 70 - Definizione

Sono considerate barriere architettoniche gli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria, temporanea o permanente, a muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici situati lungo i percorsi (gradini, dislivelli, scale ecc.), ovvero da esiguità di passaggi e da ristrettezze di ambienti (strettoie, cabine ascensori, servizi igienici, porte, ecc.).

Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio fare riferimento ai seguenti provvedimenti di Legge per gli edifici di nuova costruzione:

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

Nel caso di edifici pubblici o ad uso pubblico, tali norme vanno applicate anche in caso di interventi di ristrutturazione.

ARTICOLO 71 - Progettazione

Nei casi in cui le disposizioni di legge prevedono che sia garantita l'accessibilità e la visitabilità, il progetto dell'edificio deve riguardare anche tutte le opere necessarie.

Nel caso sia richiesta la sola adattabilità, essa deve essere dimostrata allegando al progetto dell'edificio una relazione con elaborati grafici che illustri come attraverso opere non complesse l'edificio possa essere trasformato in modo da perseguire l'abbattimento delle barriere architettoniche.

PARTE QUARTA

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.

ARTICOLO 72 - Impianti.

Le presenti disposizioni si riferiscono all'obbligo dell'osservanza di tutte le norme in materia per l'esecuzione e la realizzazione a regola d'arte di tutti gli impianti connessi con la funzionalità e la destinazione del fabbricato cui sono destinati ed in particolare riguardano:

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

gli impianti di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

gli impianti di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami dei rifiuti solidi e liquidi;

gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione;

gli impianti idrosanitari;

gli impianti per l'utilizzazione ed il trasporto di gas allo stato liquido od aeriforme;

Trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo le disposizioni di cui al D.M. 236/89: 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 combusti ove previsto dalla normativa vigente.

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.

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, ecc. devono essere sistemati in luogo accessibile e protetto.

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. 152/06 e ss.mm.ii..

In ogni condominio individuato secondo il vigente RE, 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 (es. Condominio via XXXXXX n. XX);
- Numero di Unità Immobiliari;

- Recapiti dell'amministratore del condominio (Nome e Cognome e/o Ragione Sociale, sede, numero di telefono);

ARTICOLO 73 - Requisiti termici ed igrometrici

Tutte le costruzioni devono essere realizzate in modo da garantire ottimali condizioni di temperatura interna ed evitando che sulle murature perimetrali si verifichino fenomeni di condensa.

In particolare, per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento con fonti fisse, la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi massimi e dovranno essere rispettate tutte le disposizioni contenute nella L. 9 Gennaio 1991 n°10 (G.U. del 16/01/1991 n.13) "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

ARTICOLO 74 - Requisiti acustici (attivi e passivi) degli edifici.

Tutti gli edifici, fatte salve specifiche norme in funzione di particolari destinazioni, devono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti.

In particolare, dovranno essere rispettati i limiti massimi di accettabilità delle emissioni sonore nell'ambiente esterno ed abitativo di cui alle seguenti disposizioni normative:

-DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

-LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

-DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

-DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

-DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

ARTICOLO 75 - Requisiti sull'impermeabilità

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed all'attività produttiva devono essere preservate dall'umidità.

Tutte le murature degli edifici devono essere impermeabilizzate contro l'umidità ascendente.

Le coperture devono essere impermeabilizzate contro le precipitazioni atmosferiche garantendo anche in quelle piane una pendenza minima per consentire il pronto scarico delle acque piovane con bocchettoni collegati a gronde e pluviali.

Le impermeabilizzazioni devono essere realizzate secondo le tecniche moderne e con i materiali più idonei.

ARTICOLO 76 - Requisiti sulla durevolezza.

Tutti gli edifici, qualunque sia la loro destinazione, devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la durata nel tempo ed interventi di manutenzione di entità limitata.

In ogni caso è fatto obbligo ai proprietari intervenire sollecitamente nelle parti dell'edificio che manifestino fenomeni di cedimento o di degrado.

TITOLO II

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.

ARTICOLO 77 - Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzati di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non integrate con una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficio A.S.L. territorialmente competente, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In ogni caso dovrà essere previsto quanto prescritto dalla Legge n° 615/66 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico).

ARTICOLO 78 - Acqua potabile

Ogni edificio destinato alla presenza di persone, deve essere rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale all'uso ed al numero di persone previste.

L'acqua potabile deve essere prelevata dalla rete idrica o provvista privatamente attingendo da pozzi; in quest'ultimo caso l'acqua attinta deve essere dichiarata potabile dall'Ufficio dell'A.S.L. territorialmente competente.

Nel caso in cui siano previsti serbatoi di riserva idrica, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre un limite massimo di capacità.

È vietato attingere direttamente dalla rete pubblica mediante pompe senza l'interposizione di un apposito serbatoio.

In ogni caso i pozzi, vasche, cisterne per acqua potabile devono corrispondere ai requisiti igienico- sanitari ed alle norme tecniche fissate dalle leggi vigenti in materia.

ARTICOLO 79 - Impianti igienici interni.

Le reti fognarie private interne agli edifici ed ai lotti, devono essere realizzate con materiali impermeabili, isolati dai muri, ben giuntati tra loro, di conveniente diametro ed opportuna pendenza.

Il collegamento alla rete pubblica deve avvenire tramite braga ed interposizione di un pozzetto sifonato di idonea capacità.

Gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie sono sempre ammessi nell'osservanza del regolamento fissato dal gestore del servizio idrico integrato.

Negli altri casi è necessaria la preventiva autorizzazione della Autorità competente. Le modalità per il rilascio della autorizzazione sono contenute nel D. Lgs. 152/06 e nella Disciplina Regionale degli scarichi (approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 69/25 – 2008).

È vietato convogliare nella rete fognaria le acque provenienti dai pluviali delle coperture.

ARTICOLO 80 - Deflusso delle acque meteoriche.

I fabbricati confinanti con suolo pubblico devono essere dotati di canali di gronda e pluviali da raccordare mediante sifone ispezionabile alla linea pubblica, ove esistente, di smaltimento acque bianche.

Qualora la linea pubblica non esista è ammesso che i pluviali sbocchino direttamente sul piano stradale.

La parte terminale del pluviale, per un tratto di 2,00 metri, deve essere incassata nella muratura o realizzata con tubazione in lamiera od altro materiale di idonea consistenza.