



# COMUNE DI GALTEELLI'



*Provincia di Nuoro*



## **PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.**

**TAVOLA:**

**SCALA:**

**DATA:** 04:2008

**AGG:** 05 2016

# D

## REGOLAMENTO EDILIZIO

**IL SINDACO**

**IL PROGETTISTA**

**SIG. GIOVANNI SANTO PORCU**

**DR. ING. FRANCESCO PORCU**  
- Coordinatore -



**GRUPPO DI LAVORO**

**ASSETTO GEOLOGICO - COMPATIBILITA' IDRAULICA E GEOLOGICA**

**DR.GEOL. GIOVANNI CALIA**  
**DR.GEOL. ANDREA SELIS**  
**ING. MADDALENA IDILI**  
**ING. PINELLA MONNI**

**ING. MONICA CASU (Valutazione ambientale strategica VAS )**

**DOTT.SSA LUCIA VACCA (Cons. archeologico monumentale)**

**DOTT.COM. MONDINO SCHIAVONE (Studio socio-economico)**

**DR.AGR. BERNARDO OBINU ( Assetto agronomico ambientale)**

**IL PRESENTE ELABORATO E' PARTE INTEGRANTE DELLA  
DELIBERA DEL C.C. N.° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

**Il Segretario Comunale    Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
CAPO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	4
ART. 1. APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - COMPETENZE .....	4
ART. 2. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI E INTERPRETAZIONI CONFORMI.....	4
2.1. Territorio o ambito territoriale .....	4
2.1. Territorio o ambito territoriale .....	4
2.2. Zona omogenea .....	4
2.3. Comparto di intervento .....	4
2.4. Destinazione d'uso modifiche .....	5
2.5. Superficie territoriale .....	5
2.6. Superficie fondiaria, lotto intercluso .....	5
2.7. Indice di fabbricabilità territoriale .....	6
2.8. Indice di fabbricabilità fondiario.....	6
2.9. Superficie coperta .....	7
2.10. Rapporto di copertura.....	7
2.11. Volume o superficie costruibile, volume o superficie di un edificio da realizzare o da recuperare.....	7
2.12. Distacchi.....	9
2.13. Arretramento .....	10
2.14. Centro abitato .....	10
2.15. Centro edificato.....	10
2.16. Edificazione .....	10
2.17. Edificio o fabbricato .....	10
2.19. Fronte di un edificio.....	11
2.20. Lunghezza massima dei prospetti.....	11
2.21. Volume tecnico .....	11
2.22. Stanze o vani utili .....	12
2.23 Vano accessorio .....	12
2.24. Altri vani.....	12
2.25. Terreno sistemato .....	12
2.26. Area scoperta .....	12
2.27. Aree interne agli edifici .....	12
2.28. Indice di piantumazione .....	13
2.29. Tipi di strade .....	13
2.30. Fascia di protezione stradale e fascia di rispetto .....	14
2.31. Distanza di sicurezza dalle strade .....	14
2.32. Ciglio della strada.....	14
2.33. Frazionamento.....	14
2.34. Urbanizzazione primaria.....	15
2.35. Urbanizzazione secondaria.....	15
2.36. Allacciamento ai pubblici servizi.....	15
2.37. Inizio dei lavori.....	15
2.38. Ultimazione dei lavori .....	15
2.39. Interventi edilizi su edifici esistenti: manutenzioni, restauri, risanamenti, opere interne.....	17
Art. 3. Opere soggette a permesso di costruire .....	19
3.1. Opere soggette a permesso oneroso.....	19
3.2. Opere soggette a permesso gratuito.....	20
Art. 4. Caratteristiche costruttive del permesso di costruire .....	20
Art. 5. Efficacia temporale e decadenza del permesso .....	20
Art. 6 Opere ed usi soggetti a SCIA .....	21

Art. 7. Opere eseguibili d'urgenza .....	22
Art. 8. Opere esenti da permesso di costruire e SCIA .....	22
Art. 9 Accertamento di conformità .....	23
Art. 10. Mutamenti di destinazione d'uso .....	23
Art. 11. Incremento volumetrico .....	23
Art. 12 Domanda di Permesso di Costruire e Nulla-Osta ex D.Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii.....	24
Art. 13. Allegati alla domanda di Permesso di Costruire .....	24
13.1. Opere soggette a permesso di costruire.....	24
13.2. Costruzioni ed impianti al servizio di cave e discariche .....	26
13.3. Opere di urbanizzazione.....	26
Art. 14. Allegati alla domanda di Autorizzazione ex D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.....	27
Art. 15. Opere soggette a SCIA e opere esenti da Permesso di Costruire e SCIA .....	27
Art. 16. Allegati alla SCIA e alle opere esenti da Permesso di Costruire e SCIA .....	27
16.1 Per le lottizzazioni e il frazionamento di lotti esistenti .....	28
16.2. Per l'apertura di strade private .....	30
16.3. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti	30
16.4. Per impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti, comprese le opere per recinzione di terreni, installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all' aperto e opere precarie e temporanee .....	31
16.5 Per opere di demolizione in preparazione di attività edilizia, di rinterro e di scavo .....	31
16.6 Per le variazioni di destinazione d'uso .....	32
16.7 Per l'Agibilità .....	32
16.8 Per l'occupazione del suolo .....	32
16.9 Pareri preliminari .....	33
Art. 17. Rilascio del Permesso di Costruire. Documenti per il ritiro .....	33
17.1. Ritiro del Permesso di costruire.....	33
Art. 18. Pubblicità .....	34
Art. 19. Deroghe .....	34
Art. 20 Inizio dei Lavori .....	35
20.1. Permesso all'esecuzione di opere.....	35
20.2. Esecuzione di opere esenti da permesso di costruire o SCIA .....	36
Art. 21. Riferimenti fissi planoaltimetrici .....	37
Art. 22. Controllo sui lavori .....	37
Art. 23. Ultimazione dei Lavori .....	38
Art. 24. Responsabilità .....	39
Art. 25. Rinvenimenti e scoperte .....	39
Art. 26. Coerenza e compiutezza architettonica degli edifici. Manutenzioni .....	40
Art. 27 Materiali, intonaci e coloriture .....	41
Art. 28. Recinzioni e infissi .....	41
Art. 29. Serramenti .....	42
Art. 30. Balconi .....	43
Art. 31. Limiti di sporgenza in genere .....	44
Art. 32. Opere private da esposizione .....	44
Art. 33. Segnalazioni ed indicazioni .....	44
33.1. Targhe per denominazioni stradali.....	44
33.2. Targhe per numeri civici .....	45
33.3. Segnaletica ed impianti pubblici.....	45
33.4. Quadri per pubbliche affissioni.....	45
Art. 34. Criteri progettuali e opere di urbanizzazione .....	46
Art. 35. Viabilità locale .....	47
Art. 36. Spazi di sosta e di parcheggio.....	47
Art. 37. Spazi di verde attrezzato.....	48
Art. 38. Criteri progettuali.....	49
Art. 39. Fognature.....	50
Art. 40. Rete idrica.....	50
Art. 41. Rete di distribuzione dell'energia elettrica.....	50
Art. 42. Rete di illuminazione pubblica.....	51

Art. 43. Scale.....	51
Art. 44. Norme generali.....	52
44.1. I piani interrati .....	52
44.2. Piani seminterrati.....	52
44.3. Piani terreni .....	53
44.4. Piani sottotetto .....	53
44.5. Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti .....	53
44.6. Distanze dei comignoli e dei barbecue .....	53
Art. 45. Abitazioni.....	54
45.1. Superficie abitabile interna e stanze .....	54
45.2. Altezza minima interna.....	54
45.3. Illuminazione e ventilazione.....	54
45.4. Temperatura interna .....	56
45.5. Isolamento acustico.....	56
45.6. Barriere architettoniche .....	56
Art. 46. Parcheggi.....	57
47. Edifici, attrezzature e locali per usi diversi.....	57
Art. 48. Aree scoperte.....	60
48.1. Aree scoperte fra edifici .....	60
48.2. Aree interne agli edifici. ....	60
Art. 49. Sicurezza.....	61
Art. 50. Norme e requisiti relativi al risparmio energetico.....	61
Art. 51. Difesa e protezione degli incendi.....	61
Art. 52. Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile.....	62
Art. 53. Smaltimento delle acque superficiali e reflue.....	62
Art. 54. Distribuzione e uso dell'energia elettrica.....	62
Art. 55. Distribuzione ed uso del gas combustibile.....	63
Art. 56. Impianti termici.....	63
Art. 57 Ascensori e montacarichi.....	63
Art. 58. Occupazione ed uso del suolo pubblico.....	64
Art. 59. Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione.....	64
Art. 60. Ponti e scale di servizio.....	65
Art. 61. Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.....	66
Art. 62. Uso di scarichi e di acque pubbliche.....	66
Art. 63. Norme per le aree a pericolosità idraulica e da frana.....	67
Art. 64. Lotti interclusi.....	67
Art. 65. Fabbricati in aderenza.....	67

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

#### **Art. 1. Applicabilità del Regolamento Edilizio - Competenze**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale, nonché le modifiche di destinazione d'uso, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (R.E.), nelle cartografie e nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti, generale e di attuazione.

Per quanto non specificato nel presente R.E. si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia, sia a livello nazionale che regionale.

#### **Art. 2. Termini convenzionali ricorrenti e interpretazioni conformi**

Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nel R.E, negli elaborati e nelle norme che lo integrano, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione dello stesso Regolamento e degli strumenti urbanistici.

##### **2.1. TERRITORIO O AMBITO TERRITORIALE**

E' l'estensione di terreno, delimitato dal P.U.C. avente, cioè, piena efficacia giuridico-amministrativa. Se ne distingue la superficie territoriale, che coincide con quella dell'ambito territoriale, e quella fondiaria, che si ottiene dalla precedente detraendo quelle aree le quali, per loro natura o per vincoli dei piani urbanistici, non si considerano ai fini della utilizzazione edilizia.

##### **2.2. ZONA OMOGENEA**

E' una porzione di territorio che ha, o è predisposta per avere, una determinata destinazione d'uso, esclusiva o preminente (cioè integrata da destinazioni, o da funzioni complementari), per assolvere la quale viene definita nell'assetto e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è, quindi, costituita da aree edificate, edificabili e non edificabili.

##### **2.3. COMPARTO DI INTERVENTO**

Porzione di zona interessata da interventi unitari di pianificazione per l'attuazione del P.U.C.. Il comparto di intervento, per il quale è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, in comparti edificatori.

#### **2.4. DESTINAZIONE D'USO MODIFICHE**

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, è il complesso di usi, o di funzioni, previste dal P.U.C., per la zona, l'area, l'edificio. Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso, o la funzione preminente, la quale è da considerare, però, qualificante ai fini urbanistici solo se accompagnata da tutte le altre. Queste ultime destinazioni d'uso, o funzioni, integrano e rendono possibile il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali o accessorie integrative competono le dotazioni di servizio proprie della zona e di tali destinazioni d'uso. In aggiunta, oppure in sostituzione, alle funzioni, o destinazioni principali o accessorie, possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni per le quali sono richieste, però, le particolari dotazioni di servizi.

Inoltre, la destinazione d'uso di un edificio, o di una parte, dipende strettamente dal complesso delle sue caratteristiche edilizie, statiche, igieniche, impiantistiche, termiche, acustiche, di sicurezza, di accessibilità, e simili altre.

#### **2.5. SUPERFICIE TERRITORIALE**

Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la produzione di volume edilizio, da suddividere come appresso.

- 2.5.1.** Superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica, comprese le relative aiuole e fasce alberate.
- 2.5.2.** Superfici delle porzioni di comparto destinate, agli insediamenti residenziali, agli edifici per l'istruzione o per le attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi o, negli insediamenti produttivi, agli spazi pubblici destinati ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi.
- 2.5.3.** Superfici delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio costruibile.

#### **2.6. SUPERFICIE FONDIARIA, LOTTO INTERCLUSO**

La superficie fondiaria è la superficie di quella parte di comparto di intervento, regolato da un piano attuativo, nella quale è localizzabile, o localizzato, l'intero volume edilizio, o l'intera superficie edilizia costruibile. Tale parte può essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure essere suddivisa in più lotti, la cui estensione complessiva determina, comunque, la superficie fondiaria.

Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume, o la superficie costruibile totale può essere ripartita fra i lotti in quote proporzionali alla loro

estensione o liberamente determinate; in ogni lotto così individuato si devono rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie.

Sia che il volume o la superficie costruibile in una lottizzazione, venga ripartito in proporzione alle superficie dei lotti, secondo un indice di fabbricabilità fondiario costante o che venga ripartito disuniformemente, con valori differenziati dell'indice fondiario di fabbricabilità, la distribuzione per ciascun lotto del volume, o della superficie, costruibile deve essere riportata nella convenzione tra la ditta lottizzante e il Comune e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

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

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

La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso:

- le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
- le superfici destinate a verde privato e ad attrezzature private;
- le superfici occupate dal volume, o dalla superficie, costruibile o già esistente.

## **2.7. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**

Indica, in metri cubi a metro quadro o in metri quadri a metri quadri, la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile prodotto dall'unità di superficie territoriale o dal lotto intercluso. Tale volume o superficie costruibile si localizza, rispettivamente, o nel lotto fondiario del comparto di intervento o nella porzione residua del lotto intercluso.

## **2.8. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO**

Indica, in metri cubi a metro quadro, la quantità massima di volume costruibile che può essere localizzato per unità di superficie fondiaria. Nel caso di distribuzione di volume sui lotti in quote proporzionali alla superficie di questi, l'indice ha un valore costante in tutta la porzione fondiaria del comparto. Invece nel caso di distribuzione del volume costruibile

sui lotti in quote non proporzionali alla loro superficie, l'indice varia da lotto a lotto, passando da un valore massimo a uno minimo.

## **2.9. SUPERFICIE COPERTA**

E' espressa in mq. ed è ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, comprese le parti porticate, con esclusione di pensiline e balconi, se aperti per almeno due lati e destinati a terrazzi e che abbiano un aggetto non superiore a mt 1,40; e parti porticate aperte su due lati non partecipano al computo della superficie coperta se non superano il 30% della superficie coperta.

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta, le parti dell'edificio completamente interrate e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale, i piani caricatori in zona industriale o mista. Sono incluse, invece, le scale esterne, se chiuse.

## **2.10. RAPPORTO DI COPERTURA**

Indice che definisce la porzione massima di lotto copribile dai fabbricati, il cui valore è espresso dal rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto.

## **2.11. VOLUME O SUPERFICIE COSTRUIBILE, VOLUME O SUPERFICIE DI UN EDIFICIO DA REALIZZARE O DA RECUPERARE**

Gli edifici sono progettati, realizzati e recuperati nel rispetto dei limiti quantitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici, generali e attuativi, nonché nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. I limiti quantitativi possono riguardare sia il volume costruibile che la superficie costruibile.

In proporzione al volume o alla superficie costruibile sono determinate le dotazioni di servizi privati quali, ad esempio, quelle per parcheggi. In relazione a tali limiti, rapporti e dotazioni, sono computati il volume o la superficie di un edificio da realizzare o da recuperare.

Il volume costruibile o la superficie costruibile è il volume edilizio, o la superficie totale, che si può costruire sulla superficie fondiaria, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, territoriale o fondiario, nei modi sopra indicati. Il volume o la superficie costruibile comprende sia quello degli edifici esistenti che il volume, o la superficie, degli edifici progettati di nuova costruzione, di sopraelevazione e di ampliamento.



- a) Il volume edificabile, espresso in mc, è definito secondo il disposto della Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2-A del 20/03/78 e ss.mm.ii.. La volumetria viene computata in base all'individuazione dell'altezza così come indicato al successivo punto d) e senza considerare il volume del tetto (geometricamente definito) qualora la copertura abbia pendenza inferiore al 35 %;
- b) nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio;
- c) devono intendersi volumi tecnici, non concorrenti alla determinazione del volume, quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai e i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, elettrico, ecc.);
- d) le parti del piano terra realizzate a *pilotis* non partecipano al computo del volume purché destinate e vincolate permanentemente alla sosta di auto e/o a spazi per il tempo libero;
- e) i piani interrati o seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se al servizio degli alloggi e destinati a cantine, locali caldaie, *garages* e simili con l'esclusione della residenza e di altre attività;
- f) per le nuove costruzioni in tutte le zone è consentita la costruzione di un solo piano seminterrato la cui estensione planimetrica non può superare del 10% la SCP.

#### **2.11.1. Bonus volumetrici per pareti e solai.**

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) negli edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento energetico, non devono essere considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 20 cm per quelli orizzontali intermedi.
- b) Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- c) Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari al miglioramento energetico, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di ri-

lascio dei titoli abitativi, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

## 2.12. DISTACCHI

- a) **Distacco tra gli edifici (DE):** è la minima distanza tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
- b) **Distacco dai Confini (DC):** è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza (escludendo gli aggetti di pensiline e balconi). Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o Comparti dei Piani Attuativi, anche la delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici; In qualunque caso gli aggetti non possono essere maggiori di 1/4 della distanza massima dei confini prevista per la Zona omogenea.
- c) **Distanza dalle Strade (DS):** è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di eventuale marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.
- d) Le distanze di cui ai commi precedenti potranno essere ridotte (purché entro i limiti stabiliti dal Codice Civile), quando la costruzione dell'edificio del lotto adiacente sia avvenuta usufruendo di favorevoli disposizioni sulle distanze nelle norme precedenti all'approvazione del PUC;
- e) Piano Interrato e Piano Seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio con superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio con pareti perimetrali completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in

porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrato. I piani interrati non sono considerati al fine delle distanze.

### **2.13. ARRETRAMENTO**

E' la distanza minima fra l'edificio ed una infrastruttura viaria o attrezzatura pubblica. L'arretramento si misura dal punto del fabbricato più vicino all'infrastruttura o attrezzatura pubblica fino al limite pubblico prescritto dalle leggi vigenti o dallo strumento urbanistico generale. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, se non diversamente stabilito negli strumenti urbanistici, sicché l'indice di fabbricabilità fondiario si applica all'intero lotto, come anche il rapporto massimo di copertura e quello territoriale all'intero comparto di intervento.

### **2.14. CENTRO ABITATO**

Si definisce centro abitato un insieme di edifici contigui con interposte strade, piazze, aree di sosta ed altri spazi simili. Il centro abitato costituisce un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche. All'interno del centro abitato, in relazione al tipo delle strade, si applicano le norme del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., e del regolamento di attuazione D.P.R. 495/92, e ss.mm. e ii., sulle fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti. Fuori dal centro abitato, si applicano le norme dello stesso D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., e dello stesso regolamento sulla distanza dal confine stradale da rispettare nei terreni laterali alle strade, per aprire canali, fossi, o per eseguire qualunque escavazione, per costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo, per piantare alberi, siepi, piantagioni o recinzioni.

### **2.15. CENTRO EDIFICATO**

Il centro edificato è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi.

### **2.16. EDIFICAZIONE**

Costituiscono edificazione le attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione di quelli esistenti.

### **2.17. EDIFICIO O FABBRICATO**

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da edificare, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie

o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma separata da queste con muri che si elevano senza interruzione dalle fondamenta alla copertura, fornita di uno o più accessi liberi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma, se si tratta di organismo a più piani.

Tale costruzione si configura come edificio o fabbricato, qualunque sia la sua dimensione, indipendentemente dai materiali e dai procedimenti costruttivi utilizzati. Si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a 12 mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa. Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione.

#### **2.18. FABBRICATO ACCESSORIO**

Si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale è pertinente. Non ne può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente al fabbricato principale o per il servizio di un fabbricato esistente. Il volume del fabbricato accessorio è compreso nel volume costruibile.

#### **2.19. FRONTE DI UN EDIFICIO**

Si dice fronte il tratto di un edificio apparente, rispetto ad un punto di osservazione, il suo ingombro visuale, indipendentemente dalla conformazione planimetrica delle pareti che lo delimitano.

#### **2.20. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI**

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.

#### **2.21. VOLUME TECNICO**

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scale, anche destinate ad impianti, come il torrino dell'ascensore, necessari per la funzionalità dell'edificio, sporgenti oltre la copertura, piana, a falda o mista. Sono assimilabili ai volumi tecnici, ma con volume interamente non computabile, gli impianti strettamente connessi con

le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come ad esempio centrali telefoniche, antenne radiotelevisive, cabine elettriche.

#### **2.22. STANZE O VANI UTILI**

Per stanze o vano utili si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, studio, soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno 2,70 metri dal pavimento.

#### **2.23 VANO ACCESSORIO**

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, corridoi, bagni, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

#### **2.24. ALTRI VANI**

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

#### **2.25. TERRENO SISTEMATO**

S'intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, indicati nel progetto approvato, realizzati e sistemati prima della domanda di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

#### **2.26. AREA SCOPERTA**

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

#### **2.27. AREE INTERNE AGLI EDIFICI**

Si intendono aree interne agli edifici quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso.

Nelle nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dallo strumento urbanistico comunale nella eventuale zona omogenea A, ai sensi del DA

2266/U/83, o anche nella zona omogenea B, ai sensi dello stesso decreto, qualora comprenda edifici di interesse storico artistico, monumentale e tradizionale.

In un caso e nell'altro, la costruzione del patio o della chiostrina è assentibile solo se prevista nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

**2.27.1. Cortile.** Per cortile si intende un'area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e muri di cinta, con superficie pavimentata non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti, anche se finestrate, non deve essere inferiore né a 10 ml. né all'altezza della parete più elevata.

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

**2.27.3. Chiostrina.** Si intende per chiostrina un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a 11 metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a 3 metri.

## **2.28. INDICE DI PIANTUMAZIONE**

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto come minimo per ogni ettaro, con eventuale specificazione delle specie. Sono fissati i seguenti indici: 200 per il parchi pubblici e giardini privati; 100 per il verde di urbanizzazione primaria e per il cortile privato.

## **2.29. TIPI DI STRADE**

Le strade sono distinte in:

- strade di proprietà pubblica;
- strade di proprietà privata.

Per tali tipi di strade devono essere osservate le fasce di rispetto e le distanze di sicurezza previste nel Codice della Strada D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., e nel regolamento d'esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 495/92, e ss.mm. e ii..

La costruzione delle strade vicinali è subordinata al rilascio del permesso di costruire gratuito da parte del Responsabile del settore tecnico.

Non possono essere realizzate strade private ad uso privato nelle zone nelle quali l'edificazione sia subordinata all'approvazione di piano attuativo. Nell'attesa di questo, in tali zone è consentita la realizzazione di semplici piste sul terreno naturale, prive anche di pavimentazione, di sezione trasversale non superiore a quattro metri. Sono ammesse le piazzole

lateralali dell'ampiezza massima di 8,00 x 3,00 metri, con distanza fra loro non inferiore a trecento metri.

Nelle zone per le quali non è prescritto piano attuativo, la realizzazione delle strade private è consentita esclusivamente per soddisfare la necessità di conduzione di aziende agricole. Tale necessità deve essere comprovata e documentata con progetti di trasformazione agraria in effettivo corso d'esecuzione. In tutti gli altri casi, sono consentite soltanto le piste con piazzole sopra descritte.

In ogni caso, le strade private che non siano ad uso pubblico devono essere servite da un solo accesso su strada pubblica, conteggiando fra gli accessi tutti quelli utilizzabili o raggiungibili con la strada, anche se situati in territori comunali diversi.

Tali strade private devono essere realizzate esclusivamente con misti granulari del tutto privi di leganti; pertanto è vietato l'uso di leganti artificiali quali ad esempio bitumi, semisolidi e liquidi, emulsioni bituminose, asfalti, catrami, cemento, e altri.

Le strade che non siano ad uso pubblico sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'area tecnica e non costituiscono opere di urbanizzazione.

### **2.30. FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE E FASCIA DI RISPETTO**

La fascia di protezione stradale è l'area latitante ad una strada, di ampiezza minima determinata dalle disposizioni di legge, nella quale non è consentita l'edificazione.

### **2.31. DISTANZA DI SICUREZZA DALLE STRADE**

Per la determinazione della distanza di sicurezza dalle strade da osservare nella costruzione per dei tiri a segno, opifici, depositi di esplosivi, di gas o di liquidi infiammabili e nel realizzare stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale, si rimanda all'art. 19, comma 1, del D.Lgs. 285/92.

### **2.32. CIGLIO DELLA STRADA**

Si definisce ciglio della strada la linea limite dell'area di proprietà dell'Ente gestore.

### **2.33. FRAZIONAMENTO**

Il frazionamento di terreni da lottizzare è un'attività che predispone alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio. Ai sensi del presente R.E., tale attività può essere svolta legittimamente soltanto dopo il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e comporta l'obbligo di comunicare l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastrini inamovibili di riferimento planoaltimetrico. Il frazionamento è col-

laudato dai competenti uffici comunali, che ne verificano la rispondenza al progetto di lottizzazione.

#### **2.34. URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a permesso di costruire gratuito.

#### **2.35. URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Sono opere di urbanizzazione secondaria.

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, e ss.mm. e ii..

#### **2.36. ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

Sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, di adduzione e distribuzione idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, e le corrispondenti opere d'urbanizzazione di un territorio regolamentato con un piano attuativo.

#### **2.37. INIZIO DEI LAVORI**

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione delle opere di fondazione.



### **2.38. ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

I lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione, di ampliamento, o di recupero di quelli esistenti si dicono ultimati quando sia stata richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità a norma dall'articolo 24 del DPR. n. 380 del 2001, e ss.mm. e ii.. Pertanto, la data effettiva d'ultimazione dei lavori e della domanda di agibilità stabilisce anche la data certa di durata dell'atto di assenso, nonché la decorrenza dei termini per eventuali periodi di non modificabilità o di modificabilità onerosa.

## **CAPO II - GLI INTERVENTI**

### **2.39. INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI ESISTENTI: MANUTENZIONI, RESTAURI, RISANAMENTI, OPERE INTERNE**

Non costituiscono attività di edificazione, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso, le opere di manutenzione straordinaria e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, nonché tutte le opere soggette ad autorizzazione.

Si considerano opere interne quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici e il R.E. vigenti, e non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici.

Le opere interne e di manutenzione ordinaria come sopra definite non sono soggette né a permesso di costruire né ad autorizzazione.

Ai sensi dell'art. 3 della L. 380/2001, si intendono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Negli interventi di restauro o di risanamento conservativo è ammessa la demolizione, senza ricostruzione del volume edilizio equivalente, di parti degli edifici in contrasto con la qualità ambientale dell'impianto originario.

In tali interventi è anche consentita la demolizione, con ricostruzione immediata, di parti pericolanti costituenti l'organismo edilizio storico, come anche la ricostruzione di parti rovinate di cui sia documentata l'appartenenza all'organismo edilizio e la coerenza ambientale. In ogni caso, il volume ricostruibile non può essere superiore ad 1/4 del volume originario, escludendo da questo il volume delle parti contrastanti con la qualità ambientale dell'edificio.

## TITOLO II - I PROVVEDIMENTI

### CAPO I - TITOLO ABILITATIVI

#### **Art. 3. Opere soggette a permesso di costruire**

Il permesso di costruire è rilasciato per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di realizzare le medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di permesso.

Il permesso edilizio comporta di norma la corresponsione del contributo di costruzione, in conformità a quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, e ss.mm. e ii..

Il contributo di costruzione può essere ridotto o non dovuto, in tutti quei casi di cui all'art.17 del D.P.R. n. 380/2001, e ss.mm. e ii..

Nelle zone omogenee C, D, F e G non sono consentite nuove costruzioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in assenza dei Piani attuativi.

Ai sensi dell'art. 10 comma 6, della L. 104/92, e ss.mm. e ii., l'approvazione dei progetti presentati da enti pubblici o privati per la costruzione di strutture da destinare a comunità alloggio o centri socio-riabilitativi, con vincolo di destinazione almeno ventennale a detto uso, ove localizzati in aree vincolate o a diversa destinazione, costituisce variante al P.U.C., fatte salve le norme previste nel D.Lgs. 42/2004, e ss.mm. e ii..

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica dopo l'approvazione del progetto da parte del C.C., e dopo l'espletamento delle procedure previste nell'art. 18 della L.R. 8/2015. Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla citata legge prima del 20° anno comporta il ripristino della ordinaria destinazione urbanistica dell'area.

#### **3.1. OPERE SOGGETTE A PERMESSO ONEROSO**

Sono soggette a permesso di costruire con corresponsione di contributo le seguenti opere:

**3.1.1.** nuova costruzione, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche;

3.1.2. ristrutturazione edilizia in edifici residenziali e non residenziali privi dei requisiti per il permesso gratuito stabiliti all'art. 17 comma 3 lett. B del D.P.R. n. 380/2001, e ss.mm. e ii..

### **3.2. OPERE SOGGETTE A PERMESSO GRATUITO**

In conformità a quanto previsto nel comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, e ss.mm. e ii., sono soggette a permesso gratuito le opere appresso indicate:

3.2.1. le opere da eseguire nelle Zone E, comprese le residenze strettamente funzionali alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

3.2.2. gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

3.2.3. gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate da enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dei Piani attuativi;

3.2.4. le opere da eseguire in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

3.2.5. i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica artistica e ambientale;

3.2.6. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

## **Art. 4. Caratteristiche del permesso di costruire**

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica a chi abbia titolo per richiederla. Eventuali vulture del permesso edilizio saranno rilasciate in conformità a quanto previsto nel comma 2 dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001, e ss.mm. e ii..

## **Art. 5. Efficacia temporale e decadenza del permesso**

L'efficacia temporale e la decadenza del permesso edilizio è regolata ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n° 380/2001, e ss.mm. e ii. e, in particolare, il termine dell'inizio dei lavori, così come previsto nel comma 2 dell'art. 15 del D.P.R. n° 380/2001, e ss.mm. e ii., non può essere superiore ad anni uno dal rilascio del permesso edilizio; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, solo per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare permesso edilizio. Decorsi tali termini il

permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

## **Art. 6. Opere ed usi soggetti SCIA**

In conformità all'art. 6 della L.R. 8/2015, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), le opere appresso elencate:

- a. opere di manutenzione straordinaria;
- b. opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L.R. n. 19/2013 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
- c. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d. aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f. revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g. varianti a permessi edilizi già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso edilizio;
- h. opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite.
- i. serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j. tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

La SCIA e l'avvio dei lavori è condizionata all'ottenimento di tutti gli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, prescritti dalle norme vigenti sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico artistico ed archeologico e delle altre normative di settore.

Si rimanda all'art. 9 della citata L.R. n. 8/2015, per quanto non riportato nel presente articolo, con particolare riferimento all'avvio dei lavori.

### **Art. 7. Opere eseguibili d'urgenza**

Possono essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico e di presentare sollecitamente la domanda di permesso o di autorizzazione.

### **Art. 8. Opere esenti da permesso di costruire e SCIA**

Nel rispetto delle altre normative di settore che hanno incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (Nome paesaggistiche, antincendio, di sicurezza, igienico-sanitarie, ecc..) in conformità a quanto previsto nell'art. 9 della L.R. n. 8/2015, i seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni;

Si rimanda all'art. 9 della citata L.R. n. 8/2015, per quanto non riportato nel presente articolo, con particolare riferimento all'avvio dei lavori.

## **Art. 9. Accertamento di conformità**

Le opere realizzate in assenza del permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta, prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 3, comma 4, della L.R. n. 8/2015 e 7, comma 1, della L.R. n. 23/85.

La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Responsabile del servizio, non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

## **Art. 10. Mutamenti di destinazione d'uso**

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 8/2015, relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

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

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

Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 7 della L.R. 8/2015, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda all'art. 7 della L.R. n. 8/2015.

## **Art. 11. Incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente**

Per quanto riguarda gli interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente, delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico - ricettive e per gli interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti si rimanda agli art. 30, 31 e 32 della L.R. n. 8/2015.



## CAPO II

### PROCEDURE

#### **Art. 12. Domanda di Permesso di costruire e Nulla-Osta ex D.Lgs. 42/2004, e ss.mm. e ii..**

La domanda di permesso di costruire per eseguire i lavori deve essere presentata, dal richiedente o da un suo delegato, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), salva la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 13. Allegati alla domanda di permesso di costruire**

Alla richiesta del permesso di costruire da inoltrare attraverso il SUE o, ove ricorrano i presupposti, al SUAP, si allegano i documenti, gli elaborati grafici e relazionali indicati negli sportelli per l'edilizia e le attività produttive, a cui si rimanda. La domanda di permesso di costruire è accompagnata dalla documentazione e dagli elaborati grafici e relazionali di seguito riportati.

##### **13.1. OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 13.1.1.** Planimetria Catastale ed estratto di mappa in scala 1:2000 oppure 1:1000, estesa ad un raggio di almeno 100 ml. in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata, completa di orientamento e indicazione della località e con riportate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata.
- 13.1.2.** Planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio del PUC vigente e dell'eventuale Piano attuativo.
- 13.1.3.** Stralcio aerofotogrammetrico della zona esteso per un raggio di almeno 100 ml. in scala non inferiore a 1:2000 indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e la superficie del lotto che si intende vincolare per l'edificio progettato.
- 13.1.4.** Planimetria del lotto in scala 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e la superficie del lotto che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del lotto e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello in progetto, distinguendo quello eventualmente esistente, da quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono ri-

portati, inoltre, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato. Nella planimetria dovrà inoltre indicata la sistemazione prevista per le opere esterne, le recinzioni, le aree di parcheggio, anche al coperto e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20, dei particolari costruttivi.

- 13.1.5.** Schemi in scala 1:200 delle opere, con il computo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato;
- 13.1.6** Piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi scantinato, copertura e i volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile di ciascun locale;
- 13.1.7.** Tutte le sezioni, in scala 1:100 e quotate;
- 13.1.8.** Prospetti, in scala 1:100, di tutte le pareti esterne dell'edificio, con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini.
- 13.1.9** Negli interventi di ampliamento, ristrutturazione, ecc. relativi a fabbricati edificati dopo l'entrata in vigore della L. 765/1967, e ss.mm. e ii., dovrà essere dichiarato dal titolare e/o dal professionista incaricato, il precedente autorizzato. Per tutti i fabbricati realizzati precedentemente all'entrata in vigore della citata Legge non è necessario alcun precedente autorizzato; in tutti questi casi il proprietario dovrà presentare apposita autocertificazione, che attesti la data di costruzione dello stesso fabbricato.
- 13.1.10** Nei progetti di ristrutturazione e ampliamento deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto delle opere, con piante, sezioni, prospetti e dettagliata documentazione fotografica. Dovranno anche essere indicate le parti da demolire e da trasformare, gli scavi e le nuove opere.
- 13.1.11** I documenti di progetto sono corredati da una relazione con la descrizione delle membrature portanti, dei materiali previsti, delle finiture esterne dell'edificio.
- 13.1.12** Tutti i progetti di edifici sono corredati dal calcolo della caratteristica di isolamento termico. Prima dell'inizio dei lavori deve essere trasmessa la documentazione tecnica idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di consumo termico a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

- 13.1.13** I progetti per l'edilizia abitativa privata e quella convenzionata e agevolata devono essere conformi ai criteri generali tecnico costruttivi ed alle caratteristiche tipologiche di intervento, idonei a facilitare l'impiego di fonti di energia rinnovabile o il risparmio di energia.
- 13.1.14** I progetti, nei casi previsti dalle norme vigenti, devono essere accompagnati dal progetto degli impianti, redatto secondo le leggi vigenti.
- 13.1.15** I progetti d' impianti, attrezzature, di opere pubbliche e d'interesse generale comprendono gli elaborati sopra prescritti, adattati e integrati in modo da illustrare la consistenza, la qualità e la rispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere da realizzare.

### **13.2. COSTRUZIONI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DI CAVE E DISCARICHE**

I documenti di progetto indicati nel precedente Art. 13, adattati per coordinare in ogni dettaglio le costruzioni e gli impianti occorrenti per la coltivazione della cava, o della discarica.

### **13.3. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La domanda di permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata soltanto dopo il rilascio da parte del Comune del certificato di ultimazione dei lavori di frazionamento del P. di L., separatamente per ciascuna opera di urbanizzazione e completa dei documenti di progetto appresso indicati.

- 13.3.1.** Planimetria catastale, in scala 1:2000 o 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 m. in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo,
- 13.3.2.** Planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio del P. di L. e uno stralcio aerofotogrammetrico della zona;
- 13.3.3.** Planimetria del terreno, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati, della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato dei luoghi e dell'altimetria. Nella planimetria, sono indicati gli edifici e le opere esistenti, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;

**13.3.4.** Planimetria quotata dell'opera in scala non inferiore a 1:2000, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di planimetrie distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti.

**13.3.5.** Profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;

**13.3.6.** Particolari costruttivi delle opere d'arte in scala adeguata, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture;

**13.3.7.** Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, accompagnata dal progetto degli impianti e relativi regolamenti d'attuazione. Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali. Relazione riguardante le strade e i parcheggi pubblici.

#### **Art. 14. Allegati domanda autorizzazione ex D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii.**

Alla richiesta di autorizzazione ex D.Lgs. 42/2004, e ss.mm. e ii., in aggiunta ai documenti di progetto indicati al precedente art. 13, si allegano:

- Documentazione fotografica dell'area del contorno;
- Simulazione fotografica dell'intervento;
- Relazione paesaggistica.

#### **Art. 15. Opere soggette a SCIA e opere esenti da permesso di costruire e SCIA**

La SCIA e la comunicazione di avvio dei lavori delle Opere esenti da permesso di costruire e SCIA, deve essere presentata, dal richiedente o da un suo delegato, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), salva la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 16. Allegati alla SCIA e alle opere esenti da permesso di costruire e SCIA**

Alla SCIA e alla comunicazione di avvio dei lavori delle opere esenti da permesso di costruire o SCIA, si uniscono i documenti di progetto indicati appresso.

Tutti gli elaborati grafici e relazionali devono indicare il nome del richiedente e del Progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero totale e il numero progressivo delle tavole. Tutti gli elaborati sono firmati dal richiedente e dal progettista.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per l'esauriente valutazione degli effetti architettonici e urbanistici sul territorio causati dall'intervento proposto.

Ai sensi dell'art. 8 della L. 13/89 gli interventi di cui alla stessa legge, la SCIA e/o la comunicazione di avvio dei lavori, devono essere accompagnati da certificato medico in carta libera attestante l'handicap e da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione e le difficoltà di accesso.

Per la realizzazione di rampe, ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma di edifici esistenti, diretti ad eliminare le barriere architettoniche, soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della L. 13/89, è fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della stessa legge, redatta da un professionista abilitato, prevista nell'articolo 1, comma 4, della legge medesima.

#### **16.1 PER LE LOTTIZZAZIONI E IL FRAZIONAMENTO DI LOTTI ESISTENTI**

Alla domanda di autorizzazione a lottizzare dovranno essere allegati tutti i documenti di seguito elencati:

**16.1.1.** Planimetria Catastale ed eventuale tipo di frazionamento, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione.

**16.1.2.** Planimetria dello stato di fatto, indicante: le Ditte confinanti; l'altimetria generale con equidistanza di un metro; quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc.; tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare lo stato di fatto. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere con i quali devono in seguito essere distinti i riferimenti fissi.

Nel caso in cui il P. di L., o il progetto di frazionamento di lotto esistente, interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, in stato di degrado, oppure di pregio ambientale, o storico o architettonico, questi edifici e complessi devono essere rappresentati con planimetrie nella scala non inferiore a 1:200, contenenti lo stato di fatto, la qualità ambientale, statica ed igienica, la classificazione in tipi edilizi e funzionali, la segnalazione dei pregi di carattere storico o architettonico.

- 16.1.3.** Estratto del P.U.C. vigente, con la localizzazione dell'area da lottizzare, o del lotto da frazionare, con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.
- 16.1.4.** Fotografie in numero sufficiente per illustrare le caratteristiche dell'area da lottizzare o del lotto da frazionare.
- 16.1.5.** Una planimetria in scala 1:1000, oppure, in casi di particolare estensione, le planimetrie necessarie accompagnate da un quadro di unione, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, e simili, indicante:
- i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico e pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche plano-volumetriche dei fabbricati relativi, in termini di posizioni di lotto, volumetria, superficie coperta, se richiesta, altezza, ecc.;
  - le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo; rete stradale veicolare e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici stradali e le posizioni dei punti luce stradali.
- 16.1.6.** Planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente le aree limitrofe, indicante gli schemi delle reti idriche, di fognatura bianca e di fognatura nera, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni ed i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema della rete telefonica, con i visti relativi.
- 16.1.7.** Almeno due profili, in scala 1:500, fra loro perpendicolari.
- 16.1.8.** Relazione generale, illustrante i criteri di progettazione con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dal PUC vigente, i dati relativi alle reti ed agli impianti, i provvedimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, ecc..
- 16.1.9.** Le norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni e integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare nella esecuzione di recinzioni, illuminazioni, impianti, sistemazioni esterne, e quante altre misure si vogliono adottare.
- 16.1.10.** Lo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm e ii.. Lo schema di convenzione dovrà contenere anche il programma di ripartizione degli oneri.

## **16.2. PER L'APERTURA DI STRADE PRIVATE**

- 16.2.1.** Estratto di mappa della località, in scala 1:2000 o 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del terreno interessato, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.
- 16.2.2.** Estratto del P.U.C. vigente, con la localizzazione del terreno interessato dalla strada, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.
- 16.2.3.** Planimetria generale, in scala 1:500 o 1:200 per piccoli lotti di terreno, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, ecc., indicante la rete stradale progettata, con assi stradali, raggi di curvatura, particolari costruttivi, canalizzazioni per la raccolta delle acque piovane, lo sbarramento con cancellata all'imboccatura della strada pubblica.
- 16.2.4.** Pianta dell'ingresso, in scala 1:100, da cui risulti la sistemazione prevista per il cancello, le eventuali rampe di accesso, le opere d'arte per lo smaltimento delle acque piovane, i particolari costruttivi in scala 1:20.
- 16.2.5.** Schema di convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, pulizia, illuminazione, se necessaria, nonché il consenso all'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti. Se i proprietari interessati sono più di cinque, dovrà essere costituito un consorzio per la manutenzione. Un condominio è considerato come unico proprietario.

## **16.3. PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SU EDIFICI ESISTENTI**

Alla richiesta d'autorizzazione per restauro o per risanamento conservativo si allegano tutti i documenti indicati in 13.1.

Alla richiesta di autorizzazione per manutenzione straordinaria si allegano, di norma, tutti i documenti indicati in 13.1; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati, nei casi di interventi di modesta importanza (es.: rifacimento di tetti, ecc.). Tuttavia, tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico, o storico, o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.

**16.4. PER IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI, COMPRESSE LE OPERE PER RECINZIONE DI TERRENI, INSTALLAZIONE DI COPERTURE PRESSOSTATICHE A CARATTERE STAGIONALE, COSTRUZIONE DI VASCHE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO, DI POZZI, DI FORNI ALL' APERTO E OPERE PRECARIE E TEMPORANEE**

Fermo restando gli elaborati necessari per l'acquisizione dei pareri di competenza di altri Enti (paesaggistico, ecc.), cono validi le seguenti disposizioni:

- 14.4.1 Alla comunicazione di avvio dei lavori relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi, ai sensi dell'art.9 della L. 122/89, e ss.mm. e ii., e altre pertinenze, coperture prepressostatiche stagionali, vasche, pozzi, forni all'aperto, opere precarie e temporanee, si allegano i documenti indicati in 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3 e 13.1.4, nonché anche quelli previsti in 13.3.4, 13.3.5, 13.3.6 e 13.3.7 nel caso di parcheggi. Per le recinzioni di terreni nella zona E agricole è sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno e le caratteristiche tecniche della recinzione e delle opere per l'accesso.
- 16.4.2. Alla comunicazione di avvio dei lavori relativa a vetrine, tende su suolo pubblico, insegne, cartelli, scritte, pitture, lapidi e a simili opere, si allegano i disegni esecutivi di progetto, in scala 1:20, completi di particolari costruttivi e descrizione dei materiali e con le fotografie necessarie per valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.
- 16.4.3. Alla comunicazione di avvio dei lavori relativa all'allaccio alla fognatura pubblica, si allegano: una planimetria generale, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche di fognatura bianca e nera; una pianta, in scala 1:200, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione della rete di canalizzazioni per le acque bianche e nere, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative pendenze, dei materiali, delle bocche e dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale. Per gli impianti di uso industriale ed artigianale, si precisa il tipo di lavorazione ed i relativi scarichi, indicando gli impianti di depurazione e di protezione dall'inquinamento atti ad eliminare le sostanze nocive ed inquinanti.
- 16.4.4. Per l'apertura di passi carrai, è sufficiente precisare l'ubicazione e le dimensioni del passo carraio nonché la superficie del suolo pubblico occupato.
- 16.5. PER OPERE DI DEMOLIZIONE IN PREPARAZIONE DI ATTIVITÀ EDILIZIA, DI RINTERRO E DI SCAVO**



I documenti indicati in 13.1.1, 13.1.2 e 13.1.3 ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento o uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e cure previste per sistemare i luoghi prima della fine dei lavori.

**16.6. PER LE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

Planimetria catastale, aerofotogrammetrica, stralcio del PUC, planimetria generale del lotto e piante dell'immobile interessato.

**16.7. PER L'AGIBILITÀ**

Alla domanda si allegano, tra i documenti appresso indicati, quelli occorrenti secondo le caratteristiche dell'opera.

**16.7.1.** Certificato di collaudo statico, con l'attestazione di avvenuto deposito rilasciata dal Genio Civile, quando necessario;

**16.7.2.** Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., quando necessario;

**16.7.3.** Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVF, quando necessario.

**16.7.4.** Dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del D.L., con la quale ciascuno certifica la rispondenza dei lavori eseguiti ai documenti depositati dal committente, per dimostrare la conformità dell'isolamento termico a quanto previsto dalle norme vigenti in materia di contenimento energetico negli edifici

**16.7.5.** Dichiarazione del D.L. attestante la conformità rispetto al progetto approvato, e l'avvenuta deumidificazione dei muri e la salubrità degli ambienti.

**16.7.6.** Dichiarazione di avvenuta iscrizione in Catasto.

**16.7.7.** La dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo degli impianti installati se prescritto per legge.

**16.7.8.** Eventuale dichiarazione, resa in forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della L. 13/89, e ss.mm. e ii., su accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

Nel caso di opere pubbliche, l'accertamento di conformità alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente che ne dà atto in sede d'approvazione del progetto.

**16.8. PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO**

Per l'occupazione del suolo è sufficiente precisare, nella domanda, l'uso, la localizzazione del terreno, la superficie occupata e la durata presunta dell'occupazione.

## **16.9. PARERI PRELIMINARI**

La domanda di parere deve essere corredata dagli stessi documenti indicati in 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3, 13.1.4 e in 13.1.5, da una relazione illustrativa del progetto e da tutti gli eventuali elaborati necessari per rispettare le prescrizioni del punto 13.1.

## **Art. 17. Rilascio del permesso di costruire. Documenti per il ritiro.**

Il Responsabile dell'area Tecnica dichiara approvata o respinta la domanda di Permesso di Costruire, dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato, può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo con varianti sostanziali o d'adeguamento al precedente parere.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Prima del rilascio del permesso di costruire, o con la SCIA, oppure con la comunicazione d'inizio lavori, l'interessato deve comunicare al Comune i nomi del Direttore dei Lavori, del costruttore, del capo cantiere dell'installatore degli impianti, e dell'eventuale progettista degli impianti, nonché l'organo professionale di appartenenza di questo.

### **17.1. RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per il ritiro del permesso di costruire, l'interessato deve presentare i documenti che seguono:

- 17.1.1.** Tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti richiamati al comma 5 dell'art. 10 della L.R. 8/2015.
- 17.1.2.** L'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 17.1.3.** Documento attestante il titolo di proprietà dell'area o atto sostitutivo di notorietà.
- 17.1.4.** Le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, e ss.mm. e ii..

## **Art. 18. Pubblicità**

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire, o dell'autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi.

## **Art. 19. Deroghe**

Il Responsabile dell'area Tecnica del Comune può rilasciare permessi a costruire in deroga alle norme del R.E. e dei vigenti strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001. I poteri di deroga previsti dalle norme del P.U.C. e del R.E. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico. In questi casi il permesso a costruire è accordato dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle vigenti disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 (Codice Urbani), e ss.mm. e ii., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Negli altri casi si osservano le particolari disposizioni di legge.

Le modifiche di destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona prescritti dal P.U.C., sono autorizzabili alle condizioni e con le procedure previste nell' art.7 della L.R. 8/2015.

Per quanto riguarda i parcheggi privati si rimanda all'art. 12 della L.R. n. 8/2015.

## CAPO III

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Art. 20. Inizio dei lavori**

##### **20.1. PERMESSO ALL'ESECUZIONE DI OPERE**

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto del permesso di costruire. L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro 7 giorni al Responsabile dell'area Tecnica, attraverso il SUE o, ove ricorrano i presupposti, al SUAP, a cura del titolare del permesso di costruire, del costruttore, del Direttore dei Lavori.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile, una tabella, delle dimensioni 100x80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto dell'opera, il titolare, il costruttore, il Progettista, il D.L., data e numero del permesso di costruire, SCIA o altro titolo edilizio.

Nel caso di costruzione o ristrutturazione di un edificio contenente gli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., il proprietario deve riportare nella tabella anche il nome dell'installatore dell'impianto e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.

Nel caso in cui siano occupate per una durata superiore a 7 gg., le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e le aree di visibilità, nella tabella si deve indicare l'ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, il periodo di occupazione, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere.

Le stesse norme si applicano nel caso di occupazione del suolo pubblico.

Dal giorno d'inizio, sono conservati nel cantiere il permesso di costruire, la SCIA o la comunicazione di inizio lavori, nel caso di opere non soggette a permesso di costruire o SCIA, anche in fotocopia, gli atti, ove ricorrano i presupposti, relativi alla denuncia delle opere in c.a, il progetto degli impianti, redatto ai sensi del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., ciascuno firmato dal Proprietario, dal Progettista, dal Costruttore e dal D.L.. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il Concessionario deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Responsabile dell'Area Tecnica, ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessa-

rie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Responsabile dell'area Tecnica del Comune.

Le opere assentite, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti di seguito elencati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal Committente e dal Progettista a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

**20.1.1.** Denuncia delle eventuali opere in cemento armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'Ufficio del Genio Civile di Nuoro.

**20.1.2.** Per l'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici competenti comunali del progetto dell'impianto.

**20.1.3.** Quando l'edificio, o parte di esso, o opere ad esso pertinenti quali, ad esempio, la recinzione, fabbricati accessori e simili, deve sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg. dalla richiesta e prima dell'inizio dei lavori, saranno indicati e fissati da un Tecnico Comunale.

Della consegna degli allineamenti e dei capisaldi sarà redatto apposito verbale, in due esemplari firmati dal Tecnico Comunale, dal Proprietario e dal D.L.. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

**20.1.4.** Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissione del suolo o ponteggi che possano interessare aree, canali o impianti, pubblici o di uso pubblico, il Concessionario deve richiedere all'U.T.C. le prescrizioni cui attenersi e adottare ogni cautela per non danneggiare le aree, i canali e gli impianti, dando contemporaneamente avviso agli Uffici o imprese che gestiscono tali servizi.

## **20.2. ESECUZIONE DI OPERE ESENTI DA PERMESSO DI COSTRUIRE O SCIA**

Nei casi di opere interne o di mutamento di destinazione d'uso, contestualmente all'inizio dei lavori, o al mutamento, il proprietario deve trasmettere una relazione, firmata da Tecnico abilitato, che asseveri le opere da compiersi al rispetto delle norme di sicurezza,

igienico sanitarie e alle prescrizioni di cui al comma 2 dell'art. 15 della L.R. 23/85, richiamate all'art. 2, comma 2.40, del presente R.E..

Alla comunicazione di esecuzione di opere interne riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico deve essere allegata, insieme alla documentazione grafica, una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 21. Riferimenti fissi planoaltimetrici**

Tutti i vertici dei frazionamenti di terreni da lottizzare a scopo edificatorio e degli allineamenti richiesti, saranno testimoniati sul terreno da pilastrini di cemento inamovibili, contraddistinti con lettere e numeri. Il Concessionario è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

## **Art. 22. Controllo sui lavori**

L'Ufficio di Polizia Municipale esercita i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal R.E., nonché ai disegni di progetto. A tal fine, detti addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ai sensi dell'art. 33 della L. 10/91, e ss.mm. e ii., il Comune procede al controllo dell'osservanza delle norme in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro 5 anni dalla data di fine lavori dichiarata dal Concessionario. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del Concessionario, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Responsabile del Servizio, ordina la sospensione dei lavori.

E data facoltà al titolare del premesso di costruire, di chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico che le verifiche ed i collaudi previsti dal D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., dalla L.R. 17/89 e dalla L. 10/91, e ss.mm. e ii., siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite.

Per realizzare variazioni non sostanziali, rispetto al progetto approvato, il Concessionario, deve presentare al Responsabile del Servizio Tecnico, una nuova domanda, soggetta

alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte nel presente R.E., e acquisire il nuovo provvedimento abilitativo.

L'approvazione di tale variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, come disposto nell'art. 15, comma 3, della L. 47/85, e ss.mm. e ii..

Alla domanda d'approvazione della variante, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

Qualora anche l'impianto a base del progetto sia variato in opera, il progetto presentato deve essere integrato con la documentazione tecnica attestante tali varianti, ai sensi del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii.. A tale documentazione integrativa, oltre che al progetto, l'installatore farà riferimento nella sua dichiarazione di conformità.

In relazione al controllo, anche definitivo, sulla conformità dell'edificio al progetto approvato, si applicano le disposizioni del D.P.R. 380/2001, e ss.mm. e ii..

Il committente dell'opera, contestualmente alla denuncia dei lavori prevista nell'art. 4 della L. 1086/71, conferisce a un Ingegnere o Architetto, iscritto all'Albo Professionale da almeno 10 anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico delle opere in c.a.. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno dieci anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori. Completata la struttura, il D.L. ne dà comunicazione al Comune, all'Ufficio del Genio Civile ed al Collaudatore, che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Il Proprietario dell'immobile ha l'obbligo di presentare in duplice copia la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi.

## **Art. 23. Ultimazione dei lavori**

Entro 7 giorni dall'ultimazione dei lavori, il Committente o il Direttore dei Lavori, invia al SUE o, ove ricorrano i presupposti, al SUAP, la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

Alla domanda di autorizzazione all'abitabilità, o agibilità, sono allegati l'attestato del D.L. sulla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta deumidificazione dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché copia della dichiarazione presentata in Catasto.

Nel caso di opere per le quali non è prescritta l'autorizzazione all'abitabilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di chiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

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

## **Art. 24. Responsabilità**

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa edilizia ed urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché, unitamente al D.L., a quelle del permesso ad edificare e alle modalità esecutive stabilite nella medesima. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

## **Art. 25. Rinvenimenti e scoperte**

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



## **TITOLO III**

### **REQUISITI AMBIENTALI DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE ESTERNE MINORI**

#### **CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

#### **Art. 26. Coerenza e compiutezza architettonica degli edifici. Manutenzioni**

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

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

Ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., i proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada o l'autostrada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine stradale e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.

Inoltre, in conformità all'articolo 30, dello stesso decreto legislativo, i fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbl-

go di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina, al proprietario, di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge.

## **Art. 27. Materiali, intonaci e coloriture**

Tutti i muri dei fabbricati, ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati a faccia vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono venire intonacati entro il termine di un anno dalla loro costruzione. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari, devono far corrispondere, a tale unità di soluzione architettonica, anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento. Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Sindaco può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, ad esempio, portali e finestre con archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, ecc.. Negli interventi di demolizione parziale o totale, il sindaco può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona A e per quelli, anche in altre zone omogenee, su edifici di pregio ambientale o tradizionale, è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori della tradizione, o con la gamma cromatica delle terre naturali.

## **Art. 28. Recinzioni e infissi**

Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, nelle zone B, C, D e G, sui fronti strada le recinzioni devono essere realizzate a giorno, con uno zoccolo inferiore di muratura piena, avente altezza di 120cm., e con una parte superiore formata can-

cellate tali da non impedire la visuale, infissi nella muratura sottostante, ed elevata fino alla altezza massima di metri 2,50 dal terreno sistemato, pubblico o privato.

Nelle **zone B**, sui confini con i lotti attigui, le recinzioni possono essere realizzate in muratura piena ed elevate fino all'altezza massima di **ml. 2,00** dal terreno sistemato, pubblico o privato, previo accordo tra le parti sottoscritto con apposito atto bilaterale d'obbligo.

Nelle **zone C**, sui confini con i lotti attigui, le recinzioni possono essere realizzate in muratura piena ed elevate fino all'altezza massima di **ml. 1,80** dal terreno sistemato, pubblico o privato, previo accordo tra le parti sottoscritto con apposito atto bilaterale d'obbligo.

Nella zona omogenea A, ai sensi del D.A. 2266/U/83, non sono consentite le recinzioni a giorno. Fatte salve le più puntuali disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, tutte le recinzioni, anche se di lotti destinati a servizi pubblici e non ancora espropriati, non devono superare l'altezza di 2,50 metri, devono essere realizzate con muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui o della gamma cromatica delle terre.

Se la recinzione deve essere costruita in continuità con altre preesistenti, conformi a quanto sopra disposto, deve uniformarsi nei materiali e nelle finiture ad almeno una delle due adiacenti.

In tutte le zone omogenee, è consentito di delimitare aree interne ai lotti, le quali siano pertinenti ad unità immobiliari diverse, con le recinzioni a giorno sopra descritte. Gli elementi costruttivi discontinui possono essere utilizzati come sostegno di piante, anche rampicanti. L'assenso ad edificare tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo assenso al frazionamento del lotto. Nella zona A, le grate di protezione delle finestre e le parti a giorno delle recinzioni interne devono essere realizzate con ferro lavorato e verniciato, con esclusione di ogni altro materiale, ed adeguarsi nelle forme e nei colori a quelle tradizionali.

## **Art. 29. Serramenti**

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o di bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. In tal caso, i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e ad evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico. E' vietato usare per abitazione locali costruiti ad uso negozio, magazzino o altro, per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

Le porte di ingresso di locali destinati ad abitazione, posti al piano terreno, non possono aprirsi direttamente sulla strada. o su spazi pubblici, neanche per dare aria e luce ai lo-

cali medesimi. E' consentito che le abitazioni poste al piano terreno, per ciascuna strada, o ciascun spazio pubblico, sul quale prospettino con almeno due locali, siano dotate di uno solo di questi, anche non destinato soltanto ad ingresso, con apertura su strada o su spazio pubblico, ma sempre con la condizione che i serramenti non si aprano verso l'esterno e non occupino lo spazio pubblico.

Le finestre dei piani terreni non possono essere munite di serramenti che si aprono all'esterno verso la strada, se non si trovano ad un'altezza di almeno 2,50 metri sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno 4,00 metri sulla sede veicolare.

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

### **Art. 30. Balconi**

Le distanze dalle strade e l'aggetto su di queste è regolato dal nuovo codice della strada, D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., e dal suo regolamento d'attuazione, D.P.R. 495/92, e ss.mm. e ii., nonché dalle norme del presente R.E..

Fatte salve più precise disposizioni degli strumenti urbanistici, nei centri abitati i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti e sia chiusi, aggettanti su spazi pubblici o su strade locali, non possono avere una sporgenza maggiore di metri 1,20 dalla linea di proprietà ed una altezza inferiore a 4,00 metri, misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelli che ne sono provvisti. In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare 1/10 della larghezza della strada, fermo lo sporto massimo già stabilito.

Gli aggetti di balconi e scale aperti sugli spazi privati non devono essere superiori al 25% della minima distanza del fabbricato dal confine e non superiori al 12,50% della minima distanza del fabbricato da un altro fabbricato, esistente o costruibile.

I balconi chiusi non possono avere una larghezza maggiore di un terzo di quella della facciata, e a distanza lungo la facciata inferiore a 4.00 metri fra di loro.

Non è consentita la costruzione di balconi chiusi nella zona A.

Non è consentita la realizzazione di balconi pensili nè in corrispondenza dell'ultimo solaio degli edifici, o parti di questi, con copertura piana, nè in corrispondenza della linea di gronda degli edifici, o parte di questi, con copertura a falde.

## **Art. 31. Limiti di sporgenza in genere**

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

Gli elementi costruttivi di maggiore sporgenza sono consentiti ad altezze superiori ai 4,00 metri, ma non possono eccedere il limite di 60 centimetri. Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri o altre parti sporgenti, non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.

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

## **Art. 32. Opere private da esposizione**

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

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

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

## **Art. 33. Segnalazioni ed indicazioni**

### **3.1. TARGHE PER DENOMINAZIONI STRADALI**

Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione ed appone sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con la denominazione. Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale è collocata. In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al Comune. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere.

### **33.2. TARGHE PER NUMERI CIVICI**

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

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

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

### **33.3. SEGNALETICA ED IMPIANTI PUBBLICI**

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

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

### **33.4. QUADRI PER PUBBLICHE AFFISSIONI**

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

## **Art. 34. Criteri progettuali e opere di urbanizzazione**

Gli strumenti urbanistici di attuazione (P.P., P. di L., P.E.E.P., ecc.), i programmi integrati di intervento, e qualsiasi altro strumento assimilabile a Piani attuativi, nonché le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio, e in particolare alla disciplina del presente titolo terzo, così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

**34.1.** Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.

**34.2.** Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e di aree urbanizzate, o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche, come strade, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione. Gli edifici devono essere disposti nel terreno rispetto alle linee aeree preesistenti in modo da soddisfare alle prescrizioni del D.P.C.M. 08/07/2003 circa le distanze di rispetto delle linee aeree dai fabbricati.

**34.3.** La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc). In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio, rocce, masse di alberi, flora di interesse ambientale (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista, sia naturali che artificiali.

E' anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, di particolare pregio architettonico, o interesse ambientale e testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.

**34.4.** La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, deve essere relativa sia alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.

**34.5.** La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione è relativa al funzionamento, alla sicurezza ed economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge.

Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate dal consiglio comunale.

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

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

## **Art. 35. Viabilità locale**

In tutte le zone gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica.

Le strade devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., e del suo regolamento d'attuazione, D.P.R. 495/92, e ss.mm. e ii..

Nei centri edificati e nelle zone fuori dai centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili è consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere. E' vietato prevedere l'accesso diretto ai lotti dalle strade extraurbane e dalle strade di scorrimento.

I nuovi innesti di strade pubbliche o soggette ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada. Gli accessi e le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo codice della strada devono essere resi conformi alle prescrizioni di questo e del suo regolamento di attuazione.

Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria qualora al fabbisogno di parcheggi pubblici per autoveicoli siano riservate aree apposite interne rispetto alle strade o strade locali di parcheggio.

## **Art. 36. Spazi di sosta e di parcheggio**

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada e del suo regolamento d'attuazione. Inoltre, de-



vono essere conformi al Regolamento Edilizio, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

### **Art. 37. Spazi di verde attrezzato**

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

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

Le aree per il gioco dei bambini di età compresa fra i 3 e i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0,40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri ed un numero minimo di abitanti serviti pari a 1100 e massimo pari a 7500. Le aree per il gioco dei bambini di età superiore, dei ragazzi e degli adulti, devono essere disposti a conveniente distanza dalle residenze.

## CAPO II

### DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE - NORME IGIENICHE

#### **Art. 38. Criteri progettuali**

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

- 38.1.** Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
- 38.2.** Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale. Gli edifici devono essere disposti nel terreno rispetto alle linee aeree preesistenti in modo da soddisfare alle prescrizioni del D.M.L.P. 16/01/91 e del D.P.C.M. 08/07/2003 circa le distanze di rispetto delle linee aeree dai fabbricati.
- 38.3.** La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
- 38.4.** La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso.
- 38.5.** L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- 38.6.** La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- 38.7.** La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili. Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, oltre che le indicazioni prescritte, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti

elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente R.E..

### **Art. 39. Fognature**

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., del D.M.S. 443/90, del D.M.L.P. 12/12/85.

Ai sensi del comma 1, dell'art. 6 del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93, e ss.mm. e ii..

### **Art. 40. Rete idrica**

Il Comune ha facoltà, secondo l'art. 16 della L. 36/94, di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici, previa convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere sono affidate.

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nell'articolo 50 e nell'articolo precedente, in quanto applicabili, del presente Regolamento Edilizio, del D.C.M. 04/02/1977.

Ai sensi del comma 1, dell'art. 6 del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di rete idrica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93, e ss.mm. e ii..

### **Art. 41. Rete di distribuzione dell'energia elettrica**

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., e ss.mm. e ii., e della L.R. 17/89.

I progetti devono essere conformi alle norme CEI, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi del comma 1, dell'art. 6 del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNI e CEI, nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93, e ss.mm. e ii..

## **Art. 42. Rete di illuminazione pubblica**

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., e della L.R. 17/89.

I progetti devono essere conformi alle norme CEI, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi del comma 1, dell'art. 6 del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNI e CEI, nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93, e ss.mm. e ii..

## **Art. 43. Scale**

Le scale chiuse ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. Sono consentite le scale aperte.

Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a novanta centimetri.

Ai sensi dell'art. 19 della L. 166/75, e ss.mm. e ii., è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adegua-

tamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

## **Art. 44. Norme generali**

### **44.1. I PIANI INTERRATI**

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

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

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

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del comma 44.2 del presente Regolamento.

La distanza dai confini dei piani interrati è da interdersi quella stabilita per l'intero corpo di fabbrica nella misura stabilita dallo stesso piano.

### **44.2. PIANI SEMINTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

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

Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni del comma 45.1 precedente.

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

#### **44.3. PIANI TERRENI**

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento e le pareti siano protetti dal terreno sistemato, con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

#### **44.4 PIANI SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di m 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20. Per quanto riguarda eventuali interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti, si rimanda all'art. 32 della L.R. n. 8/2015.

#### **44.5. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

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

#### **44.6. DISTANZE DEI COMIGNOLI E DEI BARBECQUE**

I focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate di almeno 1 metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. E' consentita l'edificazione anche sul confine qualora non ci siano pareti finestrate a distanza inferiore a ml. 10,00.

I Barbeque esterni( anche quelli di modeste dimensioni) devono essere collocati ad almeno 3 metri da muri di recinzione con proprietà confinante a meno che non ci sia l'atto di assenso scritto da parte del vicino.

## **Art. 45. Abitazioni**

Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nella L. 457/78, e ss.mm. e ii..

Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

### **45.1. SUPERFICIE ABITABILE INTERNA E STANZE**

Ai sensi dell'art. 2 del D.M.S. 05/07/75, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri quadrati 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14. L'alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 28, e non inferiore a metri quadrati 38, se per due persone.

Ai sensi dell'art. 7 del D.M.S. 05/07/75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14, al netto dell'angolo cottura, e di una stanza matrimoniale.

L'alloggio monostanza, deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 40.

### **45.2. ALTEZZA MINIMA INTERNA.**

Ai sensi dell'art. 1 del D.M.S. 05/07/75, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, e fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Ai sensi dell'articolo

43 della L. 457/78, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'articolo 42 della L. 457/78, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente del contributo dello stato ai sensi della stessa legge devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

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

### **45.3. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE**

Ai sensi dell'art. 5 del D.M.S. 05/07/75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

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

Ai sensi dell'art. 2, terzo comma, dello stesso D.M.S., le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'articolo 6 di detto D.M.S., quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

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

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

Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'art. 7 dello stesso D.M.S..



E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'art. 18 della L. 166/75:

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi ;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

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

#### **45.4. TEMPERATURA INTERNA**

Ai sensi dell'art. 4 del D.M.S. 05/07/75, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

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

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

#### **45.5. ISOLAMENTO ACUSTICO**

Ai sensi dell'art. 8 del D.M.S. 05/07/75, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

#### **45.6. BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, o alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono

redatti in osservanza della L. 13/89, e ss.mm. e ii., e delle prescrizioni tecniche previste dall'art. 1, comma 2, della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel D.M.L.P. 236/89.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della L.R. 32/91. Infine, ai sensi dell'art.24, I° comma, della L. 104/92, e ss.mm. e ii., tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico suscettibili di limitarne l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L. 13/89, e ss.mm. e ii., sono eseguite in conformità alle sopraccitate disposizioni di legge.

### **Art. 46. Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici e nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi e regolamenti vigenti e dalle N. di A. degli strumenti urbanistici.

Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve essere sistemato e coltivato a giardino e deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva assunto, nell'articolo 2.11 del R.E..

Per quanto non specificato nel presente articolo, si rimanda all'art. 12 della LR 8/2015.

### **Art. 47. Edifici, attrezzature e locali per usi diversi**

Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si devono osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alla utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni dell'art.43 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e nei predetti regolamenti speciali.

I progettisti dei luoghi o posti di lavoro e degli impianti devono rispettare i principi generali di prevenzione in materia di sicurezza e di salute al momento delle scelte progettuali e tecniche e scelgono macchine nonché dispositivi di protezione rispondenti ai requisiti essenziali di sicurezza previsti nella legislazione vigente. In particolare, gli edifici, le installa-

zioni, le macchine e gli impianti devono essere conformi alle disposizioni del D.Lgs. 81/2008, e ss.mm. e ii..

Gli installatori e i montatori di impianti, macchine o altri mezzi tecnici devono attecnersi alle norme di sicurezza e di igiene del lavoro, nonché alle istruzioni fornite dai rispettivi fabbricanti dei macchinari e degli altri mezzi tecnici per la parte di loro competenza.

Nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dal RE e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati. Nei progetti di edifici, o locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, di ufficio, di servizio, ecc..

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

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

Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del codice della strada e del suo regolamento d'attuazione, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici vigenti. Secondo l'art.46 del D.P.R. 495/92, e ss.mm. e ii., il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli; qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico veicolare, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà

laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa d'ingresso.

## **CAPO III**

### **NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

#### **Art.48 Aree scoperte**

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici.

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

#### **48.1. AREE SCOPERTE FRA EDIFICI**

Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e sistemate come prescritto nell'articolo 2.27.

#### **48.2. AREE INTERNE AGLI EDIFICI.**

Negli spazi interni possono affacciarsi ambienti con qualunque destinazione. Nelle aree interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile. Nelle aree interne definite nello stesso articolo come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la copertura totale, ove sia rispettato il volume costruibile, nè muri di recinzione di zone del cortile, se non a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

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

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

## CAPO IV

### REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

#### **Art. 49. Sicurezza**

Le costruzioni sia pubbliche che private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche e delle procedure fissate dal Ministro dei LL.PP., anche di concerto col Ministro per l'Interno.

In particolare devono essere rispettate le norme:

- a) per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e con struttura metallica, di cui alla L. 1086/71, e ss.mm. e ii., e al D.M.L.P. 14/02/1992;
- b) riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla L. 64/74;
- c) per la progettazione esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al D.M.L.P. 08/01/87, e successive modifiche ed integrazioni;
- d) Sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi di cui al D.M.L.P. 03/10/78.
- e) per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/93, e ss.mm. e ii.,
- f) per la sicurezza dei luoghi di lavoro si applicano le norme e le prescrizioni del D.Lgs n. 81/2008 e ss.mm. e ii..

#### **Art. 50. Norme e requisiti relativi al risparmio energetico**

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi del D.Lgs. 192/2005, e ss.mm. e ii..

Lo stesso decreto stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici.

#### **Art. 51. Difesa e protezione dagli incendi**

E' affidato al Comando provinciale dei VV.F. il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici.

In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:

- gli elementi costruttivi;
- i locali di connettivo orizzontale e di comunicazione verticale, nei loro aspetti dimensionali e funzionali;
- i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzate con arredi, apparecchiature, impianti e simili che possano interessare la sicurezza;
- gli impianti tecnici, nelle caratteristiche funzionali e d'uso;
- gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.

Per quanto riguarda l'individuazione delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, la realizzazione e il deposito dei progetti, l'esame dei progetti, le visite tecniche per l'approvazione di deroghe a specifiche normative, la verifica delle condizioni di sicurezza antincendio si rimanda al D.P.R. 151/2011, e ss.ms. e ii..

## **Art. 52. Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile**

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., del D.M.S. 443/90, e ss.mm. e ii., del D.M.L.P. 12/12/85 nonché secondo le prescrizioni C.N.R. sui cunicoli per sottoservizi.

Negli stabili di nuova costruzione e in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è da perseguire la soluzione della doppia rete, di cui una destinata ad uso tecnologico e l'altra a uso potabile, alimentata con acqua potabile non trattata.

## **Art. 53. Smaltimento delle acque superficiali e reflue**

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., del D.M.L.P. 12.12.85 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR.

## **Art. 54. Distribuzione e uso dell'energia elettrica**

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., e della L.R. 17/89.

I progetti devono essere conformi alle norme del CEI, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi del D.M. 37/2008, e ss.mm.ii., le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

### **Art. 55. Distribuzione ed uso del gas combustibile**

In ogni alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola. Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii..

Ai sensi dell'art.1 della L. 1083/71, e ss.mm. e ii., tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza.

Per effetto dell'articolo 3 della stessa legge, i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico, realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'ente nazionale di unificazione (UNI) in tabelle con la denominazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza.

### **Art. 56. Impianti termici**

Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dai ministri della sanità, del lavoro, degli interni, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici.

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., nonché della L. 10/91, e ss.mm. e ii., e del regolamento D.P.R. 412/93, e ss.mm. e ii..

### **Art. 57. Ascensori e montacarichi**

Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii..

Ai sensi del D.M. 37/2008, e ss.mm. e ii., le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.



## **CAPO V**

### **CAUTELE PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

#### **Art. 58. Occupazione ed uso del suolo pubblico**

Per effetto dell'articolo 20 del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., è vietato ogni tipo di occupazione della sede stradale, è vietato altresì ingombrare gli spazi pubblici nei centri abitati come anche ubicare chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati sulle fasce di rispetto delle strade previste per le recinzioni.

L'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere l'occupazione temporanea della carreggiata sulle strade di tipo E) ed F), come classificate nell'art.2 del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., con le cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza del presente R.E., del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., del D.P.R. 495/92, e ss.mm. e ii., e del D.P.R. 147/93.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, il titolare procede, in presenza di un funzionario comunale, all'accertamento e alla verbalizzazione dello stato di consistenza e della qualità delle vie e degli spazi pubblici compresi nel recinto, o comunque occupati o manomessi. Se il recinto racchiude manufatti che interessano servizi o impianti pubblici, deve essere assicurato il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare una somma da determinarsi caso per caso dal Sindaco a scopo di garanzia sulle spese di ripristino.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data d'occupazione. Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Le opere di ripristino sono eseguite di norma dal Comune, a carico del titolare del permesso di costruire e le spese, determinate dall'U.T.C., sono rimesse entro 15 giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a 2 mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il Sindaco può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Quando lo consentano le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di viabilità, il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, seguendo le procedure indicate nel presente RE e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.20 del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., e del presente R.E.. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perché il

suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

## **Art. 59. Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione**

Le recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori, e devono essere conformi alle norme del codice della strada, e ss.mm. e ii., in ordine alle modalità ed ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzazione della visibilità diurna e notturna, nonché agli accorgimenti necessari per la regolazione del traffico, e alle modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali.

Il Responsabile dell'Area Tecnica potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, oltre che nei casi di breve durata, e quando:

**60.1.** si tratti solo di lavori interni;

**60.2.** si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti;

**60.3.** ostino ragioni di transito pubblico.

Devono essere disposte nella strada sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

## **Art. 60. Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo per gli operai e verso terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento di materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

In ogni caso, i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere conformi alle norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Responsabile del Servizio Tecnico, il Sindaco può ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

### **Art. 61. Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre, durante i lavori, specie se di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere.

Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante nettezza della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio, del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii., del D.P.R. 495/92, e ss.mm. e ii., e del D.P.R. 147/93.

### **Art. 62. Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e in modo da non determinare cavità e ineguaglianze che provochino il ristagno dell'acqua. E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori di acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi. Alle acque iscritte nell'elenco delle acque pubbliche si applicano le disposizioni del R.D. 1775/33, e s.m.i, nei limiti delle competenze attribuite alla RAS. Coloro che hanno diritto a condurre acque nei fossi delle strade comunali sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere al Comune le spese necessarie per la loro manutenzione e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 32 del D.Lgs. 285/92, e ss.mm. e ii..

### **Art. 63. Normativa per le aree a pericolosità idraulica e da frane**

Nelle zone a pericolosità idraulica Hi3 e Hi4 la sistemazione della superficie del lotto non impegnata dal fabbricato deve essere a terreno naturale o dotata di opere di regolazione e smaltimento delle acque atte a rallentarne il deflusso.

Per l'attuazione degli interventi compresi nelle zone C ed F i relativi piani attuativi dovranno prevedere uno studio di compatibilità idraulica di dettaglio .

Nelle zone perimetrate Hi1 e Hg1 gli interventi edilizi di nuova costruzione sono subordinati alla presentazione di studio di compatibilità idraulica e geologico - geotecnica

### **Art. 64. Lotti interclusi**

In tutti i lotti ricadenti nelle zone omogenee classificate B inedificati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono su fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20 (venti) nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile solo in questi casi è ammessa l'edificazione con la riduzione delle distanze sino al limite e nel rispetto delle disposizione del codice civile e comunque con distacco dai confini non inferiore a m3.

### **Art. 65. -Fabbricati in aderenza**

Ove consentito costruire in aderenza, è possibile sopraelevare rispetto al fabbricato adiacente nei limiti delle altezze massime consentite .

## **LEGENDA DEI RIFERIMENTI NORMATIVI**

C.D.G.S.I.	Circolare della Direzione Generale dei Servizi di igiene pubblica e ospedali
C.M.I.	Circolare del Ministro dell'interno
C.M.L.P.	Circolare del Ministro dei Lavori pubblici
C.M.S.	Circolare del Ministro della Sanità
C.R.A.E.L.	Circolare dell'Assessore agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della RAS.
D.A.D.A.	Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente della RAS
D.A.P.I.B.C.	Decreto dell'Assessore della P.I. Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della RAS
D.C.M.	Delibera del Comitato dei Ministri
D.C.R.	Direttiva approvata dal Consiglio della Regione autonoma della Sardegna
D.L.	Decreto legge
D.Lgs.	Decreto legislativo
D.L.L.	Decreto legislativo Luogotenenziale
D.M.B.C.A.	Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali
D.M.I.	Decreto del Ministro dell'Interno
D.M.I.C.A.	Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato
D.M.L.P.	Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici
D.M.S.	Decreto del Ministero della Sanità
D.P.C.M.	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.P.G.R.	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
D.R.A.E.L.	Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della RAS
I.M.	Istruzioni Ministeriali
L.	Legge statale
L.R.	Legge della Regione Autonoma della Sardegna
P.G.R.-C.R.	Presidenza della Giunta Regionale. Disposizioni approvate dal Consiglio Regionale
R.D.	Regio Decreto
R.D.L.	Regio Decreto Legge
D.M.S.	Decreto del Ministro della Sanità
D.M.	Decreto Ministeriale