



COMUNE DI SUELLI



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DEL COMUNE DI SUELLI

Provincia del Sud Sardegna

Aggiornato ed adeguato alle normative vigenti alla data di adozione ed approvazione attraverso:

Delibera di Consiglio Comunale N. 02 del 28.01.2020
ai sensi dell' Art. 2 (comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)





Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

COMUNE DI SUELLI

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

Sindaco

Massimiliano Garau

Responsabile Area Tecnica

Dott. Ing. Fabrizio Caria

Anno

2020



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

SOMMARIO

Titolo I	DISPOSIZIONI GENERALI	6
Capo Primo	NORME PRELIMINARI	6
Art. 01	APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	6
Art. 02	DEROGHE.....	6
Art. 03	ABROGAZIONE DI NORME PRECEDENTI	6
Capo Secondo	ORGANI ISTRUTTORI	7
Art. 04	COMMISSIONE EDILIZIA E/O CAPO DELL' UFFICIO TECNICO.....	7
Art. 05	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O CAPO DELL' UFFICIO TECNICO.....	7
Art. 06	FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O CAPO DELL' UFFICIO TECNICO.....	8
Art. 07	SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER L'EDILIZIA.....	9
Art. 08	PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI	11
Art. 09	MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA.....	11
Art. 10	REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE	11
Art. 11	DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE	13
Art. 12	RICHIAMO ALLA DISCIPLINA TECNICA DI SETTORE.....	13
Art. 13	ALTRI ENTI	13
Capo Terzo	OPERE CHE COMPORTANO TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO	15
Art. 14	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	15
Art. 15	EFFETTI E VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	16
Art. 16	DURATA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	17
Art. 17	OPERE ED USI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE.....	17
Art. 18	OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA.....	20
Art. 19	OPERE ESENTI DA PERMESSO DI COSTRUIRE. OPERE ED USI ESENTI DA AUTORIZZAZIONE	20



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Capo Quarto	PROCEDURE	21
Art. 20	DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	21
Art. 21	ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	22
Art. 22	DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE.....	25
Art. 23	ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE.....	26
Art. 24	RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELL'AUTORIZZAZIONE. DOCUMENTI PER IL	
RITIRO	31	
Art. 25	PUBBLICITÀ.....	35
Capo Quinto	ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	35
Art. 26	INIZIO DEI LAVORI	35
Art. 27	RIFERIMENTI FISSI PLANO ALTIMETRICI.....	37
Art. 28	CONTROLLO SUI LAVORI.....	38
Art. 29	ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	38
Art. 30	RESPONSABILITÀ.....	39
Capo Sesto	CAUTELE DA OSSERVARE A GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.	39
Art. 31	OCCUPAZIONE ED USO DEL SUOLO PUBBLICO	39
Art. 32	SEGNALAZIONI, RECINZIONI ED ILLUMINAZIONE.....	40
Art. 33	PONTI E SCALE DI SERVIZIO	41
Art. 34	SCARICO DEI MATERIALI. DEMOLIZIONI. NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI	
CANTIERI.	41	
Art. 35	USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE.....	41
Art. 36	RINVENIMENTI E SCOPERTE	41
Titolo II	PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE	42
Capo Primo	CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEGLI EDIFICI	42
Art. 37	CRITERI PROGETTUALI	42
Art. 38	NORME GENERALI.....	43
Art. 39	ABITAZIONI.....	45



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 40	EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI	47
Art. 41	SCALE	48
Art. 42	PARCHEGGI.....	50
Art. 43	MONETIZZAZIONE SPAZI PER PARCHEGGI	53
Capo Secondo	TECNICA COSTRUTTIVA	53
Art. 44	SICUREZZA STATICA	53
Art. 45	RISPARMIO ENERGETICO	53
Art. 46	PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	55
Art. 47	EMISSIONI IN ATMOSFERA	56
Art. 48	DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI.....	57
Art. 49	APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE	57
Art. 50	SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI REFLUE	57
Art. 51	DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	58
Art. 52	DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE	58
Art. 53	IMPIANTI TERMICI	59
Art. 54	ASCENSORI E MONTACARICHI.....	59
Capo Terzo	OPERE ESTERNE	59
Art. 55	COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI	59
Art. 56	LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI.....	60
Art. 57	MATERIALI, INTONACI E COLORI	60
Art. 58	RECINZIONI.....	61
Art. 59	SERRAMENTI	61
Art. 60	BALCONI	62
Art. 61	PENSILINE	62
Art. 62	LIMITI DI SPORGENZA IN GENERE	63
Art. 63	OPERE PRIVATE DA ESPOSIZIONI.	63



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 64	SEGNALAZIONI ED INDICAZIONI	63
Capo Quarto PUBBLICHE	STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE, URBANIZZAZIONE E ALTRE INFRASTRUTTURE 65	
Art. 65	CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	65
Art. 66	VIABILITÀ LOCALE	66
Art. 67	SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO	67
Art. 68	FOGNATURE	67
Art. 69	RETE IDRICA.....	67
Art. 70	RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	67
Art. 71	RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	68
Art. 72	SPAZI DI VERDE ATTREZZATO	68



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo Primo NORME PRELIMINARI

Art. 01 APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale nonché le modifiche di destinazione d'uso nello stesso territorio, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nelle cartografie e norme degli strumenti urbanistici vigenti, generale e di attuazione le quali fanno parte del Regolamento Edilizio. Per quanto non specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Art. 02 DEROGHE

Il Consiglio Comunale può rilasciare Concessioni o Autorizzazioni a edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e del vigente - strumento urbanistico generale; ai sensi dell'articolo 16 della L 765/677 (articolo 41 quater L 1150/42) i poteri di deroga previsti da norme di piano urbanistico comunale e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della L 1357/55. L'autorizzazione è accordata dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nella zona omogenea B è consentita la riduzione delle distanze dei fabbricati nei casi previsti all'art.5 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U e delle N.T.A del PUC, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e sempre con l'accordo scritto tra i confinanti. È consentito la costruzione sul confine nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e sempre con l'accordo scritto tra i confinanti.

Nelle zone omogenee E è consentito l'aumento degli indici fondiari in deroga limitatamente ai casi previsti dall'art.4 del D.A. 20 Dicembre 1983, n.2266/U e secondo la normativa del DPGR 3 agosto 1994, n.228 e ss.mm.ii. e con le relative procedure e prescrizioni.

Art. 03 ABROGAZIONE DI NORME PRECEDENTI

Tutte le disposizioni indicate nel presente Regolamento e nelle norme di attuazione allegate, sostituiscono integralmente quelle del precedente Programma di Fabbricazione.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Capo Secondo ORGANI ISTRUTTORI

Art. 04 COMMISSIONE EDILIZIA E/O CAPO DELL' UFFICIO TECNICO

La Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico esprime pareri sulla conformità al Regolamento Edilizio dei progetti appresso indicati.

Inoltre, può esprimere, se richiesto, pareri su tutte le questioni urbanistiche ed edilizie.

Nelle zone A e B, in assenza di piano attuativo, nella zona E, e nei lotti interclusi in zona C, la Commissione Edilizia e/o capo dell' ufficio tecnico può stabilire distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti su strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti.

Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada.

L'assenso alla demolizione degli edifici esistenti può essere concesso soltanto dopo attento esame degli aspetti ambientali, storici ed architettonici da parte della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico, e con specifica ed esauriente motivazione.

La Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico è competente sulle materie seguenti.

4.1 I progetti delle opere soggette a permesso di costruire di cui all' Art.8 del Regolamento Edilizio e delle attività ed opere soggette ad autorizzazione di cui all'articolo 11 del Regolamento stesso.

4.2 I progetti relativi a strumenti urbanistici attuativi dello strumento generale, ai sensi dell'articolo 21 della LR 45/89, e di piani di recupero, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

4.3 I progetti di massima di opere di particolare importanza, per i pareri preliminari previsti dal Regolamento.

4.4 Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento e nel caso d'inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, circa l'obbligo di attuare, in tutto o in parte, i provvedimenti di cui all'articolo 18 del DPR 1052/77.

Art. 05 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O CAPO DELL' UFFICIO TECNICO

La Commissione è composta da:

- Il Sindaco, o un suo delegato, con funzioni di Presidente;
- l'Assessore all'Urbanistica e LL.PP. del Comune;



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- due Consiglieri nominati dalla Giunta Comunale;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale;
- un Ingegnere edile, o architetto, iscritto all'Albo provinciale, nominato dalla Giunta Comunale;
- un geometra, iscritto al collegio provinciale, nominato dalla Giunta Comunale;

Il capo dell'Ufficio Tecnico funge anche da segretario. I componenti nominati dalla Giunta Comunale durano in carica quattro anni.

Per opere di particolare importanza, il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati.

Art. 06 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E/O CAPO DELL' UFFICIO TECNICO

La Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico dura in carica quattro anni, trascorsi i quali decade dall'incarico, continuando a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

La Commissione si riunisce, in seduta ordinaria, almeno una volta al mese. Il Sindaco può convocare riunioni straordinarie, ogni volta lo ritenga necessario.

Per la validità delle sedute è sempre necessaria la presenza della metà dei componenti, oltre il Sindaco. Decadono dall'incarico quei componenti elettivi che senza giustificato motivo, saranno assenti per più di tre sedute consecutive. La decadenza viene pronunciata dal Sindaco. In sostituzione dei decaduti, o dei dimissionari, la Giunta Comunale nomina nuovi componenti, che rimangono in carica fino alla decadenza della Commissione.

Ogni progetto sottoposto all'esame della Commissione è accompagnato da una relazione istruttoria scritta, predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tuttavia, il Presidente può designare, tra i Commissari, altri relatori aggiuntivi che riferiscono su singoli progetti in modo più approfondito.

Su ogni progetto esaminato viene apposto il parere della Commissione, con la data della seduta di esame e le firme del Presidente e del Segretario. Se richiesto da almeno un Commissario, sul progetto è apposta la firma di tutti i Commissari presenti.

I Commissari non possono essere presenti durante l'esame, la discussione e la decisione su progetti da essi elaborati o nella esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che siano interpellati per fornire chiarimenti. Della osservanza di tale regola viene dato conto nel verbale.

I Commissari possono prendere visione del verbale in qualunque momento.

Prima di formulare il parere, la Commissione può richiedere tutte le indicazioni ritenute occorrenti e sentire, se utile allo scopo, i autori del progetto in esame. Può, inoltre, svolgere accertamenti sul luogo interessato.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta dei voti, con votazione sempre palese. I voti contrari all'approvazione, anche parzialmente, e le astensioni devono essere motivati.

Nel caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

I processi verbali delle riunioni della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico devono essere scritti dal segretario in un apposito registro e devono essere firmati dallo stesso segretario e dal Presidente e dai Commissari.

Art. 07 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER L'EDILIZIA

- 7.1.** Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l' Edilizia (SUAPE) di cui alla parte II, titolo I, capo I della L.R. 24/2016 esercita le competenze in relazione:
- Ai procedimenti amministrativi inerenti alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno);
 - Ai procedimenti amministrativi riguardanti l'intervento edilizio, compresi gli interventi di trasformazione del territorio ad iniziativa privata e gli interventi sugli edifici esistenti;
 - Ai procedimenti amministrativi riguardanti le manifestazioni o eventi sportivi o eventi culturali di pubblico spettacolo.
- 7.2.** A tal fine si intendono:
- Per attività economiche e produttive di beni e servizi: tutte le attività economiche private non salariate aventi normalmente quale corrispettivo una forma di retribuzione, che comprendono in particolare quelle di carattere industriale, commerciale, artigianale e delle libere professioni;
 - Per procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi: tutti i procedimenti aventi ad oggetto gli adempimenti amministrativi e i titoli abilitativi, ivi inclusi quelli edilizi, necessari alla realizzazione, modifica ed esercizio dell'attività;
 - Per impianti produttivi: gli immobili e gli impianti destinati funzionalmente all'esercizio delle attività economiche e produttive di beni e servizi;
 - Per “ procedimenti amministrativi riguardanti l'intervento edilizio, compresi gli interventi di trasformazione del territorio ad iniziativa privata e gli interventi sugli edifici esistenti” si intendono tutti i procedimenti amministrativi riguardanti qualsiasi tipologia di intervento edilizio o di trasformazione del territorio ad iniziativa privata, tanto nel caso in cui essa sia posta in essere da un soggetto esercente un' attività produttiva di beni e servizi quanto da un altro soggetto privato.
- 7.3.** Non rientrano nel campo di competenza del SUAPE, ai sensi dell' Art. 40, comma 4 della Legge regionale 24/2016, esclusivamente le seguenti tipologie di procedimento:
- le attività connesse con l'esercizio di pubblici poteri, quando implicino una partecipazione diretta e specifica all'esercizio del potere pubblico e alle funzioni che hanno per oggetto la salvaguardia degli interessi generali dello Stato e delle altre collettività pubbliche; rientrano in tale fattispecie, fra l' altro, gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio ad iniziativa



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- pubblica, nonché le attività economiche e produttive di beni e servizi esercitate direttamente da soggetti pubblici, ivi inclusi gli interventi su beni di interesse archeologico;
- b. le iniziative per le quali al cittadino non è richiesto alcun adempimento amministrativo dalla normativa vigente; sono in particolare da considerarsi libere tutte le attività che non necessitano di alcuno dei titoli abilitativi espressamente indicati nella tabella di Ricognizione dei regimi amministrativi in ambito SUAPE (allegato B alla D.G.R. 11/14 del 20 febbraio 2017);
 - c. Gli adempimenti relativi all'impresa come soggetto giuridico, con particolare riferimento agli adempimenti fiscali, previdenziali, camerali, inclusa la gestione della comunicazione unica;
 - d. Le iscrizioni ad albi o elenchi abilitanti sotto il profilo soggettivo all'esercizio di professioni, compresa l'iscrizione all'Albo dei Gestori Ambientali;
 - e. I titoli abilitativi, comunque denominati, riferiti ai soli beni strumentali e non direttamente connessi con l'esercizio dell'attività, quali le procedure di immatricolazione di veicoli e natanti funzionali all'attività stessa, compresi i connessi titoli abilitativi di competenza delle autorità marittime e quelli relativi ai trasporti aerei e su rotaia;
 - f. Le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, e le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi, intendendo per questi ultimi quelli prioritari per lo sviluppo del Paese di cui alla parte V del D.Lgs. n. 50/2016 e gli insediamenti strategici di cui alla Legge n. 239/2004;
 - g. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili soggetti all'autorizzazione unica di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità), le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti, nonché le modifiche sostanziali degli stessi, ivi compresi i potenziamenti, i rifacimenti totali o parziali e le riattivazioni degli impianti;
 - h. Le concessioni, incluse le concessioni di spazio pubblico, solo qualora il rilascio delle stesse sia sottoposto ad una procedura di evidenza pubblica;
 - i. Le concessioni minerarie, le autorizzazioni di cava e tutti i provvedimenti previsti dal Regio decreto 29 luglio 1927, n. 1443 (Norme di carattere legislativo per disciplinare la ricerca e la coltivazione delle miniere nel Regno), dalla legge regionale 7 maggio 1957, n. 15 (Norme integrative al R.D. 29 luglio 1927, n. 1443, sulla disciplina dell'attività mineraria) e dalla legge regionale 7 giugno 1989, n. 30 (Disciplina delle attività di cava), e successive modifiche ed integrazioni.
 - j. Sono altresì escluse dal campo di competenza del SUAPE le seguenti procedure, in quanto connesse alla sfera decisionale degli organi politici e al controllo della spesa pubblica:
 - k. Gli atti di pianificazione territoriale, anche a iniziativa privata, compresi i piani attuativi comunque denominati e la realizzazione da parte del privato delle opere di urbanizzazione;
 - l. Le assegnazioni di lotti all'interno delle aree gestite dai Consorzi Industriali o ricomprese nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), nonché dei piani attuativi ad iniziativa pubblica;
 - m. Gli atti che impegnano finanziariamente la Pubblica Amministrazione, quali l'accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie private di cui all'art. 7 della L.R. n. 10/2006, l'accreditamento delle strutture sociali e sociosanitarie a ciclo semiresidenziale e residenziale



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

a gestione privata di cui all' art. 41 della L.R. n. 23/2005, le attività di trasporto soggette a finanziamento pubblico, le licenze relative alla vendita di generi di monopolio.

- 7.4. Per i procedimenti di cui sopra, non rientranti nel campo di competenza del SUAPE, il soggetto interessato provvede all' acquisizione di ogni titolo abilitativo direttamente presso l' Ente competente, secondo le procedure previste dalla norma settoriale vigente.
- 7.5. Per quanto non riportato al presente articolo e nel Regolamento edilizio si fa riferimento alla L. 24/2016 ed alla Delib. G.R. n. 11/14 del 28.02.2017 e agli allegati A e B alla medesima.

Art. 08 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

- 8.1. Il procedimento è avviato con la presentazione, al SUAPE competente per territorio, di una dichiarazione auto certificativa da parte dell'interessato, che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata, ove necessario, degli elaborati progettuali e dalla dichiarazione asseverativa di conformità del progetto alla normativa applicabile, resa da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.
- 8.2. Per quanto non specificato al presente articolo si fa riferimento alla L.R. 20 ottobre 2016, n. 24, alla Delib. G.R. n. 11/14 del 28.02.2017 e agli allegati A e B alla medesima.

Art. 09 MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA

- 9.1. La modulistica di supporto all' avvio delle pratiche di competenza del SUAPE è disponibile all' indirizzo_internet:
<http://servizi.sardegناسuap.it/cittadino/informazioniCittMA.htm?method=modulistica>
- 9.2. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata al SUAPE con modalità telematica secondo quanto stabilito dalla L.R. 20 ottobre 2016, n. 24, alla Delib. G.R. n. 11/14 del 28.02.2017 e agli allegati A e B alla medesima.

Art. 10 REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

- 10.1. I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del Regolamento edilizio e delle leggi, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati di seguito:
 - a. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato;
 - b. Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale;
 - c. La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche;
 - d. La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso finale;



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- e. L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti;
 - f. La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili;
 - g. La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego da fonti di energia rinnovabili.
 - h. La definizione e l'ubicazione di tutti gli impianti e le apparecchiature tecnologiche dovranno rispondere a criteri di armonico inserimento negli edifici con particolare riferimento al decoro della facciata, alla conservazione delle caratteristiche d'insieme dei tetti;
 - i. 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, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale.
- 10.2.** Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale, l'indicazione precisa dei materiali di finitura e dei colori di tutte le parti esterne. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui all'articolo 2 del DM.LL.PP. 22-11-1983 e s.m.i., agli articoli dedicati alla sostenibilità ambientale degli interventi del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 del citato DM.LL.PP.
- 10.3.** Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente regolamento e con specifico riferimento a quanto prescritto.
- 10.4.** Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L. 118/1971 e del DPR 384/1978 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L.13/1989, del D.M.LL.PP. 236/1989, della L.R. 32/1991, e infine della L. 104/1992 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e relativo regolamento esecutivo (DPR 503/1996 e DPR 380/2001, con particolare riferimento alla parte II, capo III).
- 10.5.** Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel D.M.I. 246/1987.
- 10.6.** I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e del regolamento d'attuazione DPR 447/1991, della L.R. 19/1989 e relativo regolamento, e della L. 10/1991 con il regolamento DPR 412/1993.
- 10.7.** Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del Regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/1993, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti dall'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- 10.8.** Sono ammesse deroghe esclusivamente in forza di legge rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche;

Art. 11 DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE

- 11.1.** La disciplina degli immobili soggetti a vincoli sovraordinati ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e degli immobili individuati e classificati dal PUC.
- 11.2.** Per gli immobili ricompresi nel perimetro del Centro di Antica e prima formazione si applica quanto disposto dal Piano particolareggiato vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 41 del 29.11.2016 ai sensi della L.R. 45/89 e ss.mm.ii..

Art. 12 RICHIAMO ALLA DISCIPLINA TECNICA DI SETTORE

- 12.1.** Per quanto non specificato dalla presenti norme, per la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori (CILA), Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (SCIA), la richiesta ed il rilascio di titoli abilitativi è necessario, a seconda della fattispecie dell' intervento fare riferimento ai requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell' attività edilizia riportati alla tabella B contenuta nell' Allegato B), quadro D " Normativa tecnica" , all' Intesa del 20 ottobre 2016 ai sensi dell' articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l' adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all' articolo 4, comma 1- sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 13 ALTRI ENTI

Il Permesso di Costruire, o l'autorizzazione, è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi e i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, Uffici e professionisti preposti e abilitati alle istruttorie e ai controlli dalle leggi e dai regolamenti, secondo quanto appresso specificato.

- 13.1.** Per la costruzione è la modifica di opere
- 13.1.1.** Il visto ai soli fini antincendio e i pareri favorevoli del. Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 13.1.2.** Il parere favorevole del Medico d'Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale.
- 13.1.3.** L'autorizzazione, di cui all'articolo 7 della L 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali, rilasciata dall'Assessorato Regionale competente.
- 13.1.4.** L'approvazione, di cui all'articolo 18 della L 1089/38 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

13.2. Per l'uso e l'abitabilità.

- 13.2.1. Il collaudo statico, con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito.
- 13.2.2. Il certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 13.2.3. Il parere favorevole all'abitabilità o all'agibilità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 13.2.4. Il parere favorevole all'abitabilità del Medico d'Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale o di un ingegnere delegato dal Sindaco.
- 13.2.5. Il collaudo, da parte dello Ufficio, per l'uso di edifici con impianto di potenza termica al focolare maggiore di 600.000 Cal/h, ai sensi dell'articolo 20 del DPR 1052/77.
- 13.2.6. La dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati, come previsto dal D.M. 37/2008 e ss.mm.ii sulla sicurezza degli impianti, nell'articolo 7 del DPR 447/91, che ne regola l'attuazione, e negli articoli 7, 8 e 9 della LR 17/89 sull'installazione degli impianti elettrici ed elettronici.

Copia della dichiarazione di conformità è inviata dal committente alla Commissione Provinciale per l'Artigianato o a quella insediata presso la Camera di Commercio, ai sensi dell'articolo 7 del DPR 447/91.

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nella L 10/91, sull'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e sullo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili, si applicano le disposizioni del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

13.3. Per le lottizzazioni.

- 13.3.1. Il controllo di legittimità di cui agli articoli 20,21 e 30 della LR 45/89.

13.4. Per l'apertura di passi carrai e l'allaccio alle fognature pubbliche.

Il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico comunale, che cura i relativi collaudi.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Capo Terzo **OPERE CHE COMPORTANO TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO**

Art. 14 **OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Permesso di Costruire è rilasciata per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assenti bile nel rispetto delle leggi e degli strumenti urbanistici. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di realizzare le medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di Permesso di Costruire.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al rispetto delle norme di salvaguardia e di utilizzazione stabilite negli articoli 12,13 e 26 della LR 45/89. Inoltre, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla conformità delle iniziative previste ai piani commerciali di cui alla LR 35/91 sulla disciplina del settore commerciale. Il Permesso di Costruire comporta di norma la corresponsione del contributo di cui all'articolo 3 della L 10/77. Può essere gratuita nei casi previsti nell'articolo 9 della stessa legge.

In base all'art.6 della Legge Bassanini n°127/97, sullo snellimento dell'attività amministrativa, il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie risultano di competenza del funzionario capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutto ciò fino a quando la Regione Autonoma Sardegna non recepirà detta legge con proprie norme. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani generali e particolareggiati, e dei piani di recupero fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, su parere conforme della Commissione edilizia, deve, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande del Permesso di Costruire, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato. Le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione di cui sopra. Salva l'applicazione obbligatoria, fino alla data di approvazione del piano generale e dei piani di recupero, delle misure di salvaguardia di cui alla L 1902/52 e successive modificazioni e integrazioni le limitazioni di cui all'articolo 17, primo secondo e terzo comma della L 765/67, non si applicano dalla data di presentazione del piano regolatore all'autorità competente per l'approvazione.

Ai sensi del primo comma dell'articolo 3 della LR 20/91, nelle zone omogenee C, D, G, F non sono consentite nuove costruzioni in assenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale possono subordinare le nuove costruzioni, anche nelle altre sono omogenee, alla redazione di uno strumento attuativo.

Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione ai sensi dell'articolo 1 della L 1/78, di progetti di opere pubbliche da parte



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Qualora le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del progetto, ai sensi del detto articolo 1, costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della L 167/62, e successive modificazioni ed integrazioni.

La Regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati, o non più assoggettabili, al piano di recupero, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Ai sensi dell'articolo 27 della L 457/78, qualora il rilascio del Permesso di Costruire sia subordinato all'approvazione di piano particolareggiato, in assenza di questo sono consentite, oltre a quelle eseguibili con autorizzazione, le opere di ristrutturazione edilizia, soggette alla seguenti limitazioni:

- devono riguardare solo opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;
- quando riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi sono consentite, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, per gli effetti del quinto comma dell'articolo 27 della L 457/78.

14.1. Opere soggette a Permesso di Costruire, con corresponsione di contributo le opere appresso indicate:

14.1.1. Opere di nuova costruzione, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche.

14.1.2. Opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali nonché in edifici per la residenza o unifamiliari privi dei requisiti per il Permesso di Costruire gratuita stabiliti nelle lettere .b) e c) dell'articolo 9 della L 10/77.

14.2. Opere soggette a Permesso di Costruire gratuito.

14.2.1. Sono soggette a Permesso di Costruire senza corresponsione tributo le opere di cui all'art. 9 della L. 10/77.

Art. 15 EFFETTI E VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale a chi abbia titolo per richiederla. La volturazione del Permesso di Costruire sarà rilasciata, prima dell'ultimazione dei lavori, su richiesta degli interessati.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le aree destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione.

La progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle opere pubbliche, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte di tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con la Regione, che deve sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Per comprovati motivi di urgenza ed in relazione alle finalità di cui all'articolo 1 della LR 45/89, la Giunta Regionale può deliberare provvedimenti idonei ad inibire o a sospendere, per un periodo non superiore a tre mesi, trasformazioni di destinazione d'uso e costruzioni su aree pubbliche o private, anche se consentite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 16 DURATA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nell'atto di Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine dell'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a **tre anni** e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, ovvero quando i tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire, in tal caso il nuovo Permesso di Costruire concerne la parte non ultimata.

Art. 17 OPERE ED USI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

In assenza di strumento urbanistico generale, è vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio. Nei comuni forniti di strumento urbanistico generale, fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, può essere autorizzata dal Comune la lottizzazione di terreno a scopo edilizio.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre un piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari (L.R. n°20/91).

Tale piano deve essere sempre redatto nel rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche comunali e dei criteri di progettazione di cui all'articolo 57 del presente Regolamento.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

In assenza di strumenti urbanistici generali, il rilascio della autorizzazione è anche soggetta alle limitazioni di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo 17 della L 765/67 e di cui all'articolo 4, comma 9, della L 10/78.

Il rilascio dell'autorizzazione è inoltre subordinato alla conformità delle iniziative previste ai piani di cui alla LR 35/91 sulla disciplina del settore commerciale.

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 3 della LR 20/91, nelle zone omogenee A gli interventi di demolizione e di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso ad almeno un isolato.

Nelle aree e negli immobili per i quali non è previsto, o non più attuabile per la decadenza dei termini di cui al terzo comma dell'articolo 28 della L 457/78, il piano di recupero, si assentono quegli interventi edilizi soggetti ad autorizzazione che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale. Qualora il rilascio del Permesso di Costruire sia subordinato all'approvazione; di piano particolareggiato, in assenza di questo sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro. Le opere di restauro sono soggette alle seguenti limitazioni:

- devono riguardare solo opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;
- quando riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi sono consentite, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, per gli effetti del quinto comma dell'articolo 27 della L 457/78.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani regolatori, generali e particolareggiati, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale e/o Capo dell' Ufficio Tecnico, deve, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di autorizzazione, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato. In ogni caso, le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data della deliberazione di cui al primo comma.

Salva l'applicazione obbligatoria, fino alla data di approvazione degli strumenti urbanistici generali, delle misure di salvaguardia di cui alla L 1902/52 e successive modificazioni e integrazioni, le limitazioni di cui all'articolo 17, primo secondo e terzo comma della L 765/67, non si applicano dalla data di presentazione del piano regolatore all'autorità competente per l'approvazione.

L'autorizzazione è gratuita.

Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o del volume edilizio, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Tuttavia, se tale aumento è determinato dalla realizzazione di parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89 l'autorizzazione è gratuita.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Fatte salve le limitazioni e le prescrizioni precedenti, sono soggette ad autorizzazione le opere appresso elencate:

- 17.1.** Le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio. Il frazionamento di lotti esistenti, libero o edificati. Le strade private.
- 17.2.** Gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti, nonché gli equiparati interventi sugli edifici esistenti, previsti nell'articolo 26 della L 10/91 per l'utilizzo delle fonti d'energia, e nell'articolo 7, comma 2, della L 13/ 89 per la realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, allo scopo di superare e eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati, ivi compresi quelli i edilizia residenziale pubblica.
- 17.3.** Le opere di restauro e di risanamento conservativo di edifici esistenti.
- 17.4.** Le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, ivi comprese le opere esterne indicate nel capo Capo del Regolamento Edilizio.
- 17.5.** I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 5, della L 122/89. I parcheggi realizzati ai sensi di tale articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli.
- 17.6.** Le recinzioni di terreni.
- 17.7.** L'installazione di coperture presso statiche a carattere stagionale.
- 17.8.** Le costruzioni funerarie.
- 17.9.** La costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico e pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee.
- 17.10.** Le opere di demolizione, i rinterrì e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizie. Nelle zone omogenee A, non sono consentite le demolizioni totali in assenza di piano attuativo.
- 17.11.** Ai sensi dell'articolo 11 della LR 23/89,i mutamenti di destinazione d'uso:
 - 17.11.1.** Da residenziale ad altra destinazione.
 - 17.11.2.** In edifici siti in zone vincolate ai sensi della L 1497/39 ovvero in parti del territorio indicate dal Consiglio Comunale.
 - 17.11.3.** Con aumento dei limiti e dei rapporti di cui all'articolo 6 della LR 45/89 o in contrasto con la normativa Comunale prevista nel Regolamento Edilizio e nelle norme di attuazione dei piani urbanistici, dopo la cessione di ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

17.11.4. Mutamento di destinazione d'uso giudicato compatibile con la zona in cui si trova l'edificio interessato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, come previsto nell'articolo 2 del Regolamento Edilizio.

17.12. L'uso di nuove case, urbane o rurali, o di case esistenti modificate, ricostruite o sopraelevate.

17.13. L'occupazione del suolo, mediante deposito di materiali.

17.14. L'occupazione del suolo, mediante esposizione di merce a cielo libero.

Art. 18 OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA

Possono essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e di presentare sollecitamente la domanda di Permesso di Costruire o di autorizzazione.

Art. 19 OPERE ESENTI DA PERMESSO DI COSTRUIRE. OPERE ED USI ESENTI DA AUTORIZZAZIONE

Sono esenti da Permesso di Costruire o da autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati:

19.1 Opere di manutenzione ordinaria.

19.1.1 Demolizione e costruzione di pavimenti interni.

19.1.2 Coloriture e decorazioni interne, o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali.

19.1.3 Spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, foglie interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici.

19.1.4 Rifacimento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali di volume.

19.1.5 L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della L 10/91.

19.2 Opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

19.2.1 Le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti.

19.2.2 L'apposizione di tende su edifici esistenti.

19.2.3 I manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri.

19.2.4 Le opere interne, comprese quelle equiparate ai sensi dell'articolo 7, della L 13/89.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

19.2.5 I mutamenti di destinazione d'uso non previsti all'articolo 11 del presente regolamento e non previsti nei commi 1°, 2° e 3° dell'articolo 11 della LR 23/1985.

19.2.6 Il rifacimento di manti stradali, la posa in opera o il taglio di alberi. Tuttavia, il taglio o l'alterazione di olivi e di sughere sono subordinati al parere favorevole, ai sensi del DLL 475/45 sulla protezione dell'ulivo e del DL 759/56 sulla protezione della sughera, rilasciato dall'Assessorato Regionale competente.

Capo Quarto PROCEDURE

Art. 20 DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di Permesso di Costruire per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui uno in bollo, è indirizzata al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico prospetti di massima o schemi plano volumetrici, per ottenerne il parere prima di presentare la domanda di Permesso di Costruire.

Nella domanda di Permesso di Costruire il richiedente elegge il proprio domicilio nel Comune, si impegna ad osservare le norme del Regolamento edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente e a comunicare, prima del ritiro del Permesso di Costruire, i nomi del Direttore dei lavori (indicando l'Albo professionale in cui è iscritto), del Costruttore, del Capo cantiere, nonché il nome dell'Installatore degli impianti, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, del DPR 447/91.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del sopra detto DPR 447/91, il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale d'appartenenza.

In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi.

Inoltre, si obbliga a depositare presso gli uffici comunali, prima del rilascio del Permesso di Costruire:

- due copie del progetto degli impianti, per il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 37/2008 e del regolamento di attuazione DPR 447/91, nonché di quanto prescritto sugli impianti elettrici nell'articolo 6 della LR 17/89;
- due copie del progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26, sul contenimento del consumo di energia negli edifici, della L 10/91, corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge;



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Nel caso di ristrutturazione di edifici, la documentazione inerente l'isolamento termico e il miglioramento della tenuta dei serramenti, se richiesto, ai sensi dell'articolo 18 del DPR 1052/77;

Nel caso di costruzione di un nuovo edificio, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi;

Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il progetto dell'impianto termico;

La relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nell'articolo 10, comma 2, del D.M.L.P. 236/89. La relazione deve essere accompagnata, come prescritto nell'articolo I, comma 4, della L 19/ 89, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi di detta legge.

Art. 21 ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla richiesta di Permesso di Costruire si allegano i documenti di progetto indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente del Permesso di Costruire e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale e il numero n progressivo delle tavole (n/m).

Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione dell'opera progettata.

Ai sensi dell'articolo 8 della L 13/89, la domanda relativa alla realizzazione di interventi di cui alla stessa legge deve essere accompagnata 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.

Alla domanda di Permesso di Costruire, si unisce, anche, la richiesta di autorizzazione all'allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche. L'allaccio è autorizzato dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale con provvedimento distinto.

La domanda è accompagnata dai moduli d'indagine statistica, predisposti dall'ISTAT, compilati in ogni loro parte.

21.1 Per le opere, soggette a Permesso di Costruire oneroso, di ristrutturazione di edifici a di nuova costruzione e per quelle, soggette a Permesso di Costruire gratuito, da realizzare nelle zone



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

agricole, di ristrutturazione, convenzionate, di cui all'articolo 9 della legge 10/77, di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari.

21.1.1 Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata.

21.1.2 Una planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico generale, dell'eventuale piano attuativo o piano di recupero vigente.

21.1.3 Una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che s'intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati, anche, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, 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 servizi di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato.

21.1.4 Una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, 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.

21.1.5 Schemi in scala 1:200, delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato, e accompagnati dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione.

21.1.6 Piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi lo scantinato, la copertura e i volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile di ciascun locale.

21.1.7 Tutte le sezioni, in scala 1:100 e quotate, occorrenti per la completa illustrazione e rapida comprensione del progetto.

21.1.8 I 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.

Nei progetti di ristrutturazione e ampliamento, si illustra compiutamente lo stato di fatto, con le piante, le sezioni, i prospetti e le fotografie occorrenti. Sono anche indicate le parti da demolire e da trasformare, gli scavi e le nuove opere.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

I documenti di progetto sono corredati da una relazione con la descrizione delle membrature portanti, dei materiali previsti, delle finiture esterne dell'edificio.

I progetti di edifici industriali e artigianali sono corredati dal calcolo sommario della caratteristica Cg di isolamento termico da rispettare e dall'impegno di presentare, prima dell'inizio dei lavori, una documentazione tecnica idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di consumo termico a quanto previsto dalla legge.

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.

Tutti i progetti devono essere accompagnati dal progetto degli impianti, redatto secondo le prescrizioni del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

21.2 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 della lottizzazione, separatamente per ciascuna opera di urbanizzazione e completa dei documenti di progetto appresso indicati.

21.2.1 Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000; oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri 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.

21.2.2 Una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico attuativo.

21.2.3 Una planimetria del terreno, in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria, sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata.

21.2.4 Una planimetria dell'opera, in scala 1:2000 quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- 21.2.5** Profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni a illustrare esaurientemente l'opera.
- 21.2.6** Particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture.
- 21.2.7** Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria, e accompagnata dal progetto degli impianti conforme alle prescrizioni del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii, del DPR 447/91, della LR 17/89 e relativo regolamento d'attuazione, e della L 10/91.
- 21.2.8** Il progetto resta depositato presso gli uffici Comunali. Nella relazione riguardante le strade e i parcheggi pubblici, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei percorsi ai sensi della L 13/89 e del decreto attuativo di questa D.M.L.P. 236/89.
- 21.3** Pareri preliminari. La domanda di parere deve essere corredata dai documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4 e 15.1.5, da una relazione illustrativa del progetto e da tutti gli eventuali elaborati necessari per rispettare le prescrizioni tutte del punto 15.1.

Art. 22 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui uno in bollo, su eventuali moduli stampati dal Comune, è indirizzata al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico progetti di massima o schemi piano volumetrici, per ottenerne il parere prima di presentare la domanda di autorizzazione.

Nella domanda di autorizzazione il richiedente elegge il proprio domicilio nel Comune, si impegna ad osservare le norme del Regolamento edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente e a comunicare, in relazione alle attività ed opere indicate all'articolo 11, impegnarsi a comunicare, prima del ritiro dell'autorizzazione, i nomi del Direttore lavori, indicando L'ALBO professionale in cui è iscritto, del Costruttore, del Capo cantiere, nonché il nome dell'Installatore degli impianti, ai sensi dell'articolo 8, comma 4, del DPR 447/91.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del sopra detto DPR 447/91, il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale d'appartenenza.

In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi. Ciò anche per il semplice frazionamento dei terreni da lottizzare e per l'apposizione di picchetti inamovibili distintivi.

Inoltre, si obbliga a depositare presso gli uffici Comunali, prima dell'inizio dei lavori, in relazione alle opere indicate in 11.2, 11.3, 11.4, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

di isolamento di isolamento termico a quanto stabilito dal Sindaco nella autorizzazione, ai sensi dell'articolo 18 DPR 1052/77 richiamato al punto 18.1 del Regolamento Edilizio, nonché, prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di nuovi impianti o per la modifica di impianti esistenti, il progetto relativo redatto secondo le prescrizioni delle L 46/90 col DPR 4/91, LR 17/89, e L 10/91 e del Regolamento Edilizio.

Art. 23 ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Alla richiesta di autorizzazione si uniscono i documenti di progetto indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici Comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione e del progettista la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione data, numero m totale e il numero n progressivo della tav. (n/m). Tutti gli elaborati compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve un i professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione degli effetti architettonici ed urbanistici sul territorio prodotti dall'intervento edilizio, od urbanistico, proposto.

Ai sensi dell'articolo 8 della L 13/89, la domanda relativa a realizzazione di interventi di cui alla stessa legge deve essere accompagnata di certificato medico in carta libera attestato l'handicap e da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione e difficoltà di accesso.

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

27.1 Per le lottizzazioni e per il frazionamento di lotti esistenti. Alla domanda di autorizzazione a lottizzare sono allegati tutti i documenti elencati nel presente comma. Alla domanda di frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati, sono allegati gli elaborati 17.1.1, 17.1.2, 17.1.3, 17.1.4 e 17.1.5, semplificati e integrati come presso prescritto.

27.1.1 Un estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione.

27.1.2 Una planimetria dello stato di fatto, in scala non superiore alla precedente, indicante: le proprietà 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 compiutamente lo stato di fatto.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

La planimetria dello stato di fatto sarà accompagnata da ogni prescritto documento, o in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità dei fabbricati.

27.1.3 Una copia autenticata dello strumento urbanistico generale vigente, con la localizzazione dell'area da lottizzare, o del lotto da frazionare, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

27.1.4 Fotografie in numero sufficiente per illustrare le caratteristiche dell'area da lottizzare o del lotto da frazionare.

27.1.5 Una planimetria complessiva, 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.

27.1.6 Planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti, idrica, 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.

27.1.7 Almeno due profili, in scala 1:500, fra loro perpendicolari.

Nel caso in cui la lottizzazione 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 profili nella scala 1:200, contenenti lo stato di fatto e le variazioni proposte, nel rispetto della qualità ambientale, statica ed igienica, e della classificazione in tipi edilizi e funzionali e dei pregi di carattere storico o architettonico.

L'assenso alla demolizione degli edifici esistenti può essere concesso soltanto dopo attento esame degli aspetti ambientali, storici ed architettonici da parte della Commissione Edilizia, e con specifica ed esauriente motivazione.

27.1.8 Relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, e i dati tecnici relativi alle reti ed agli impianti.

27.1.9 Le norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni e integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative.

27.1.10 Lo schema di convenzione, ai sensi dell'articolo 28 della L 1150/1942, con le successive modificazioni ed integrazioni.

27.2 Per l'apertura di strade private.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- 27.2.1** Un estratto mappale della località, in scala 1:2000 oppure 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.
- 27.2.2** Un estratto dello strumento urbanistico vigente, con la localizzazione del terreno interessato dalla strada, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.
- 27.2.3** Una planimetria generale, in scala 1:1000 oppure 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.
- 27.2.4** 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.
- 27.2.5** Schema di convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, di pulizia, di illuminazione, se necessaria, nonché il consenso alla 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.
- 27.3** Per interventi di manutenzione straordinaria su edifici esistenti, per gli interventi equiparati, di restauro e risanamento conservativo.
- Alla richiesta d'autorizzazione per restauro o per risanamento conservativo si allegano tutti i documenti indicati in 15.1.
- Alla richiesta d'autorizzazione per manutenzione straordinaria si allegano di norma tutti i documenti indicati in 15.1, è ammessa l'omissione di alcuni elaborati, da limitare fra quelli indicati in 15.1.6, 15.1.7 e 15.1.8, se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia, tali elaborati sono, tassativi se le opere sono da eseguire o su parti di pregio architettonico, o storico, o su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.
- 27.4** Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne. Per la recinzione di terreni. Per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale. Per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie temporanee.
- 27.4.1** Alla domanda relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89 e altre pertinenze, coperture pressostatiche stagionali, vasche, pozzi, forni all'aperto, opere precarie e temporanee, si allegano i



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3 e 15.1.4, nonché anche quelli previsti in 15.1.6 e 15.1.7 nel caso dei parcheggi sopra indicati.

Per le recinzioni di terreni nella zona E di cui al D.R.A.E.L. 2266/1983 è sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno e le caratteristiche tecniche della recinzione e delle opere per l'accesso.

27.4.2 Alla domanda relativa a vetrine, tende su suolo pubblico, insegne, cartelli, scritte, pitture, lapidi e a simili opere, si allegano i disegni esecutivi dell'opera, in scala 1:20, completi di particolari costruttivi e descrizione dei materiali, accompagnandoli con le fotografie necessarie per valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

27.4.3 Per l'autorizzazione 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

27.4.4 Per l'apertura di passi carrai, è sufficiente precisare nella domanda l'ubicazione e le dimensioni del passo carraio nonché la superficie del suolo pubblico occupato.

27.5 Per le costruzioni funerarie.

27.5.1 Una pianta, in scala 1:20, indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati.

27.5.2 Tutti i prospetti, in scala 1:20, completi di quote e della indicazione di tutti i materiali utilizzati.

27.6 Per opere di demolizione in preparazione di attività edilizia, di rinterro e di scavo. I documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2 e 15.1.3 ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

27.7 Per i mutamenti di destinazione d'uso. Tutti i documenti indicati nell'articolo 15.1 del Regolamento Edilizio, 15.1.8, per l'esauriente illustrazione dallo stato di fatto.

27.8 Per l'abitabilità o per l'agibilità



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Alla domanda, che deve essere simultanea a quella del certificato d'ultimazione dei lavori, si allegano, tra i documenti appresso indicati, quelli occorrenti secondo le caratteristiche dell'opera.

27.8.1 Certificato di collaudo statico, con l'attestazione di avvenuto deposito rilasciata dal genio Civile.

27.8.2 Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

27.8.3 Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

27.8.4 Ai sensi dell'articolo 20 del DPR 1052/1977, dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori, per la quale ciascuno certifica la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata dal committente presso l'Ufficio Tecnico comunale per dimostrare la conformità dell'isolamento termico a quanto previsto dalla sopra citato decreto.

27.8.5 Collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, dell'allaccio alla rete pubblica

27.8.6 Eventuale relazione di un professionista abilitato alla progettazione documentante che le opere non contrastano con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni;

27.8.7 Copia della dichiarazione presentata in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, numero 652, e successive modificazioni ed integrazioni.

27.8.8 La dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo degli impianti installati se prescritto per legge, come disposto nel DPR 447/91, nella LR 17/89 e relativo regolamento di attuazione, e nell'articolo 29 della L 10/91.

27.8.9 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, della LR 32/91, e del D.M.L.P. 236/89 su accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata.

27.9 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 presumibile dell'occupazione.

27.10 Pareri preliminari.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

La domanda di parere deve essere corredata dagli stessi documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4 e in 15.1.5, da una relazione illustrativa del progetto e da tutti gli eventuali elaborati necessari per rispettare le prescrizioni tutte del punto 15.1.

Art. 24 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELL'AUTORIZZAZIONE. DOCUMENTI PER IL RITIRO

Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico, dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato, può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità.

L'eventuale dissenso del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale dal parere della Commissione deve essere motivato. Nel caso in cui il Permesso di Costruire, o l'autorizzazione, sia rilasciata, sul Permesso di Costruire, o sull'autorizzazione, è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia e/o Capo dell'Ufficio Tecnico.

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

Al Permesso di Costruire, o alla autorizzazione, è allegata copia dei documenti di progetto, completi di relazione, come indicato all' articolo 15, con i visti e le annotazioni previste all'articolo 11.

Per il rilascio di pareri, si segue la stessa procedura.

Le determinazioni del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale sulle domande di Permesso di Costruire o di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Scaduto tale termine senza che il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale si sia pronunciato sulla domanda di Permesso di Costruire, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto chiedendo l'intervento sostitutivo all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, con le modalità di cui all'articolo 4 della LR 20/91.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica invita il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di Permesso di Costruire, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia e/o Capo dell'Ufficio Tecnico.

Per gli interventi da attuare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti e approvati non anteriormente all'entrata in vigore della legge 7.8.1967, n 765, nonché quando il Permesso di Costruire o



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti e approvati non anteriormente alla predetta data, ai sensi dell'articolo 8 della L 94/82 la domanda di Permesso di Costruire ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretta alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale del loro inizio, previa corresponsione al comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 28.1.77, n° 10, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Ai sensi dell'articolo 13 della LR 23/85, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate dall'interessato, salvo espresso divieto notificato dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale al richiedente e a meno che si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n°1089.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire, o dell'autorizzazione, la domanda deve essere sottoposta all'esame degli altri eventuali organi competenti e devono essere depositati nel Comune tutti gli elaborati indicati precedentemente.

La domanda di Permesso di Costruire, o quella di autorizzazione, deve essere corredata di tutti i provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati approvati con le modalità di silenzio assenso.

Prima del ritiro del Permesso di Costruire o dell'autorizzazione, oppure con la comunicazione d'inizio lavori nel caso di silenzio assenso, l'interessato deve comunicare al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale 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.

24.1 Ritiro del Permesso di Costruire.

Per il ritiro del Permesso di Costruire, l'interessato deve presentare i documenti che seguono.

24.1.1 Tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti.

24.1.2 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.

24.1.3 L'atto di vincolo alla non edificazione ed al rispetto delle previsioni del progetto dell'area di pertinenza dell'edificio, per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

24.1.4 Il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o titolo equipollente, e, in caso di utilizzo di aree non coerenti, se consentito dalle norme d'attuazione degli strumenti urbanistici, un atto di asservimento trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

24.1.5 Le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui agli articoli 5 e 6 della L 10/1977.

24.2 Ritiro dell'autorizzazione.

Per il ritiro dell'autorizzazione, l'interessato dovrà presentare i documenti occorrenti, secondo i casi indicati appresso.

24.2.1 Prima del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, e dopo i prescritti nulla osta e pareri, lo schema di convenzione di cui all'articolo 17, punto 17.1.10, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Poi, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale da comunicazione all'interessato, motivando l'eventuale diniego. Alla autorizzazione è allegata copia del progetto, completo di relazione, come indicato all'articolo 17, con i visti e le annotazioni previste all'articolo 11.

Per il ritiro dell'autorizzazione a lottizzare, l'interessato dovrà presentare le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi relativi alla opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'impegno per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui, trascorsi centottanta (180) giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione, di documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio Comunale, non abbia deliberato in merito, l'interessato può avanzare istanza di intervento sostitutivo all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, con le modalità di cui all'articolo 5 della LR 20/91. Inoltre, se, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non provvede a stipulare la relativa convenzione, l'interessato può ancora chiedere l'intervento sostitutivo all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.

24.2.2 Per il rilascio dell'autorizzazione ad aprire strade private, è prescritta la consegna dei documenti indicati in 18.1.1, 18.1.4 e 18.1.5. L'autorizzazione può essere ritirata solo dopo la stipula e la trascrizione della convenzione richiesta in 17.2.5, unita ad una copia dei documenti di progetto, dotati dei visti e delle annotazioni previste all'articolo 11.

24.2.3 Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo di edifici, si applicano integralmente le norme del punto 18.1.

24.2.4 Per il ritiro dell'autorizzazione per opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne di cui al capo terzo del Regolamento Edilizio, oppure per l'installazione di cupole presso statiche di carattere stagionale, oppure per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi,



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, oppure per le costruzioni funerarie, sopra indicate in 17.4.1, 17.4.2, 17.4.3, 17.4.4 e 17.5, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in 18.1.1, 18.1.4 e 18.1.5.

L'autorizzazione all'allaccio della fognatura è ritirata insieme al Permesso di Costruire, o alla autorizzazione, a realizzare le opere maggiori servite dall'impianto.

24.2.5 Per il ritiro dell'autorizzazione per opere di demolizione, di rinterro e di scavo, l'interessato deve presentare i documenti di cui al punto 18.1.1.

24.2.6 Per il ritiro dell'autorizzazione ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 11.10 del Regolamento Edilizio, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in 18.1.1, 18.1.4 e 18.1.5.

24.2.7 Per il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, il Capo dell'Ufficio Tecnico prepara una relazione sulla regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori. Entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare del Permesso di Costruire, o dell'autorizzazione, si procede alla verifica della conformità alle norme della L 373/76 delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

Visto il risultato delle verifiche, esaminata la relazione, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia il certificato di ultimata costruzione e l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità. Nel caso in cui dalle verifiche risultassero deficienze, sarà facoltà del sindaco di prescrivere le opportune modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'eventuale rifiuto del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, o ristrutturato o modificato, sia abitato o utilizzato deve essere motivato e notificato all'interessato.

E' facoltà del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale di ordinare, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero degli edifici che venissero abitati ed utilizzati contro quanto sopra disposto.

Ai sensi dell'articolo 41 della L 23/85, il certificato di abitabilità o di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi novanta giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata con la relazione di un professionista abilitato alla progettazione, la rispondenza alle norme regolamentari, e la conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni.

24.2.8 L'autorizzazione per l'occupazione del suolo si ritira se ne a consegna o attesa di altri documenti.

24.3 Ritiro di parere. L'interessato non dovrà consegnare o attendere altri documenti.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 25 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, di un apposito elenco. Qualora la Permesso di Costruire, o l'autorizzazione, sia stata assentita con le procedure di silenzio assenso, nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza dei termini di tempo.

Capo Quinto ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 26 INIZIO DEI LAVORI

26.1 Permesso di Costruire, o autorizzazione, all'esecuzione di opere.

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto del Permesso di Costruire, o dell'autorizzazione. L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro sette giorni al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, con lettera registrata nel protocollo generale del Comune, o raccomandata, a cura del titolare del Permesso di Costruire o dell'Autorizzazione, o del Direttore dei Lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni di 125x80 centimetri, nella quale siano indicati l'oggetto della opere, il titolare del Permesso di Costruire, o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire o autorizzazione) con data e numero.

Nel caso di costruzione o ristrutturazione di un edificio contenente gli impianti di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii, il committente o il proprietario devono anche riportare nella tabella il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti, in ottemperanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 4, del DPR 447/91.

Per la realizzazione di ogni genere di opere e lavori pubblici, la tabella dovrà essere realizzata in conformità con le prescrizioni della L 55/90 e della C.M.L.P. 1729UL/90.

Dal giorno d'inizio, sono conservati nel cantiere il Permesso di Costruire, o l'autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L 1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e del regolamento di attuazione DPR 447/91, e ai sensi della LR 17/89 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L 10/91, ciascuno firmato dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare del Permesso di Costruire, o autorizzazione, 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 capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

- 26.1.1** Denuncia delle eventuali opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio (L. 1086/71).
- 26.1.2** In relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici competenti comunali del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda.
- 26.1.3** Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio Comunale della documentazione inerente l'isolamento termico.
- 26.1.4** Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente gli impianti da installare o da modificare, ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, e ai sensi della LR 17/89 e del relativo regolamento, nonché degli articoli 15 e 17 del presente Regolamento Edilizio.
- 26.1.5** Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di recupero di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio, comunale del progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L. 10/91 in materia uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
- 26.1.6** Quando l'edificio, o anche parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali, ad esempio, la recinzione, ovvero i 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, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento, sia di lotti e



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

sia per lottizzazioni autorizzate, in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al sindaco, 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 quindici giorni 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 direttore dei lavori. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi piano altimetrici prescritti all'articolo 21, 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.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

26.1.7 Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissione del suolo o impianto di assiti o ponteggi che possano interessare aree, canali o impianti, pubblici o di uso pubblico, il concessionario deve richiedere all'ufficio tecnico comunale le prescrizioni cui attenersi e adottare ogni cautela per non danneggiare le aree, i canali e gli impianti, dando contemporaneamente avviso agli uffici o alle imprese che gestiscono tali servizi.

26.2 Autorizzazione senza esecuzione di opere. L'attività assentita ha corso dal giorno di rilascio del Permesso di Costruire, o autorizzazione, senza che si debbano espletare ulteriori formalità.

26.3 Esecuzione di opere esenti da Permesso di Costruire. Esecuzione di opere a mutamenti d'uso esenti da autorizzazione.

Nei casi di opere interne o di mutamento di destinazione d'uso, contestualmente all'inizio dei lavori, o al mutamento, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale una relazione, firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni di cui al secondo comma dell'articolo 15 della LR 23/85.

Deve essere depositata presso il competente Ufficio Comunale la documentazione sugli eventuali impianti da installare o modificare, ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, della LR 17/89 e relativo regolamento, sugli eventuali nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili d'energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, ai sensi dell'articolo 28 della L 10/91.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Tutti i vertici dei frazionamenti di terreni da lottizzare a scopo edificatorio e degli allineamenti richiesti all'articolo 20, punto 20.1.6, saranno testimoniati sul terreno da pilastri di cemento inamovibili, contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare del Permesso di Costruire, o del l'autorizzazione, è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

Art. 28 CONTROLLO SUI LAVORI

Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita, ogni qualvolta ne abbia l'opportunità, i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto. A tal fine, tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

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

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina la sospensione dei lavori.

E' data facoltà al titolare del Permesso di Costruire, o della autorizzazione, di chiedere al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale che le verifiche ed i collaudi previsti dal DPR 447/91, LR 17/89 e L 10/91 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, rispetto al progetto approvato, il titolare del Permesso di Costruire, o dell'autorizzazione, deve, prima, presentare al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte. al capo quarto, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Qualora anche l'impianto a base del progetto sia variato in opera, il progetto presentato deve essere integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante tali varianti ai sensi dell'articolo 4, comma 3, del DPR 447/91.

A tale documentazione integrativa, oltre che al progetto, l'installatore farà riferimento nella sua dichiarazione di conformità.

Art. 29 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire, o della autorizzazione, invia al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, allegando i documenti indicati all'articolo 17, punto 17.8, del Regolamento Edilizio. 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.

Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale entro due mesi dalla data della domanda, dandone comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare.

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. 30 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 direttore dei lavori, a quelle del Permesso di Costruire 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.

Capo Sesto CAUTELE DA OSSERVARE A GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.

Art. 31 OCCUPAZIONE ED USO DEL SUOLO PUBBLICO

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Solo in caso di necessità, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza dei Regolamenti Comunali.

Nel caso in cui il deposito dei materiali o l'ingombro del suolo pubblico debbano protrarsi oltre cinque giorni, per esigenze di lavoro, l'area pubblica deve essere convenientemente recintata.

L'interessato deve, prima, ottenere l'autorizzazione presentando al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale una domanda corredata di documenti, come prescritto all'articolo 17, punto 17.10, del Regolamento Edilizio. 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



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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 dell'autorizzazione, e le spese, determinate dall'ufficio tecnico, sono rifeuse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Quando lo consentano le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di viabilità, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, seguendo le procedure indicate al capo quarto. 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. 32 SEGNALAZIONI, RECINZIONI ED ILLUMINAZIONE

Ogni cantiere deve essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di latrina provvisoria razionale. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, visibili con facilità a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Il capo dell'Ufficio Tecnico

Comunale potrà consentire l'esecuzione dall'obbligo della recinzione, oltre che nei casi di breve durata, quando:

31.1 Si tratti solo di lavori interni.

31.2 Si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti.

31.3 Ostino ragioni di transito pubblico.

Salvo che nel caso 26.1, 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.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 33 PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale 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. 34 SCARICO DEI MATERIALI. DEMOLIZIONI. NETTEZZA 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, qualora non si intralci il pubblico transito, speciale autorizzazione del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 35 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e in modo da non determinare cavità e inequaglianze 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.

Art. 36 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 direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al capo dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 II PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE

Capo Primo CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEGLI EDIFICI

Art. 37 CRITERI PROGETTUALI

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

- 37.1** Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
- 37.2** 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.
- 37.3** 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.
- 37.4** La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso finale.
- 37.5** L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- 37.6** La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- 37.7** 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, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della Commissione Edilizia Comunale e/o Capo dell' Ufficio Tecnico. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, oltre che le indicazioni prescritte in precedenza, 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.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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 sui contenimenti dei consumi energetici, richiamate anche nel presente regolamento.

Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L 118/71 e del DPR 384/78 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L 13/89, del D.M.L.P. 236/89 e della LR 32/91 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendi uguale o superiore ai 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel D.M.I. 246/87.

I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, della LR 17 /89 e relativo regolamento, e della L 10/91.

Art. 38 **NORME GENERALI**

38.1 Piani interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso, se ben illuminati attraverso gole di lupo e con almeno un lato a valle del fabbricato completamente fuori terra. 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. L'altezza netta interna dei locali deve essere almeno di mt. 2,70.

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del comma 32.2 del presente Regolamento.

38.2 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, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è di almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.

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



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque. 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 32.1 precedente.

Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale 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.

38.3 Piani terreni.

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 centimetri a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

E' consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, ad una quota di 20 centimetri sopra il piano esterno di sistemazione definitiva, a condizione che il piano di calpestio sia realizzato con solaio e che questo sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alti non meno di 30 centimetri. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circonda l'intero fabbricato e assicuri una sufficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, o della sola intercapedine sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo. Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietra.

38.4 Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici con altezza minima di mt. 2,20 e altezza media mt. 2,70.

38.5 Aree scoperte.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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 capo dell'Ufficio Tecnico Comunale emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

38.6 Barriere architettoniche.

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L 118/71 e al DPR 24/07/1996 n° 503.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, sono redatti in osservanza della L 13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo I, 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 LR 32/91.

38.7 Illuminazione ventilazione di edifici esistenti.

In tutte le zone territoriali 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 Codice Civile è purché non in contrasto con le norme d'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 39 **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 nel D.M.S 5.7.75 e nella L 457/78.

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.

39.1 Superficie abitabile interna e stanze.

Ai sensi dell'articolo 2 del D.M.S 5.7.75, 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.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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 mono stanza, 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'articolo 7 del D.M.S 5.7.75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

39.2 Altezza minima interna.

Ai sensi dell'articolo 1 del D.M.S 5.7.75, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è 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 dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

39.3 Illuminazione e ventilazione.

Ai sensi dell'articolo 5 del D.M.S 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale 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'articolo 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'articolo 7 dello stesso D.M.S.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 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 finestrate su sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/75.

39.4 Temperatura interna.

Ai sensi dell'articolo 4 del D.M.S 5.7.75, 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 degli alloggi.

Nelle condizioni di occupazione e di uso delle pareti non le superfici interne delle parti opache non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/77, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

39.5 Isolamento termoacustico.

Ai sensi dell'articolo 8 del D.M.S 5.7.75, 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 continui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 40 EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI

Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alla utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

A tali edifici si applicano le norme del precedente articolo 33 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal recupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero.

In conformità alle disposizioni dell'articolo 37 del presente Regolamento, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio 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 prescritti dall'articolo 18 della L 765/67 nonché rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L 426/71.

Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, d'ufficio, di servizio, ecc...

Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del DPR 303/56.

Art. 41 SCALE

41.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione e tutte le nuove unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

41.2 Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq 400.

Tale limite può essere elevato nei seguenti casi:

- In edifici a destinazione abitativa, fino a mq 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo);
- Per destinazioni diverse da quella abitativa, in relazione all'ampiezza delle rampe superiore a quella minima prescritta ed alla presenza di collegamenti meccanizzati, nel rispetto della normativa di Prevenzione Incendi.

41.3 Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare i seguenti requisiti:



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- Rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- Gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- Requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

SCALE DEL TIPO A - COMUNE – Requisiti	
Larghezza rampa	Cm 120
Profondità pedata (p)	Cm 30
Alzata (a)	Tale che $2a+p$ sia compreso tra cm 62 e cm 64
Parapetti	Altezza cm 100 Conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm 10;
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
Pianerottoli di arrivo	Profondità cm 130;
Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm 180	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a cm 180; Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre cm 180;

41.4 Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:

- Scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;
- Inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a cm 90, senza applicazione di tolleranze, riducibili a cm 85, nei soli casi di corpi scala di larghezza inferiore a m. 2.40, a condizione che il corrimano presenti sporgenza massima pari a 5 cm, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;
- Trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti pari a cm 90, senza applicazione di tolleranze.

41.5 Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta. Anche in tali casi non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso.

41.6 Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare i seguenti requisiti:

- Alzata costante per l'intero sviluppo della scala e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzera della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili);
- Requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

SCALE INTERNE B - SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI - Requisiti	
Larghezza rampa	Cm 80
Profondità pedata (p)	Cm 25
Alzata (a)	tale che la somma $2a+p$ sia compresa tra cm 62 e cm 64
Altezza Parapetti	Cm 90



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Pianerottoli intermedi e di arrivo

Profondità non inferiore alla larghezza della rampa

Art. 42 PARCHEGGI

- 42.1** Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista da leggi, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Dovrà comunque essere assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa. Per gli immobili ubicati in zona urbanistica omogenea A (centro storico) si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 41 del 29.11.2016 ai sensi della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.
- 42.2** Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 11.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della l. 765/1967 e spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/1989, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di Permesso di Costruire.
- 42.3** Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono esser autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L 765/1967 e dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, dall' art. 15 quater della L.R. 23/1985 e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. Per quanto attiene la disciplina dei parcheggi pubblici, pertinenziali, pertinenziali per la clientela e spazi di sosta funzionali al carico/scarico merci di attività commerciali si fa riferimento dalla DGR 55/108 del 20 dicembre 2000.
- 42.4** Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, come definita dalla LR. 1/2019, di unità immobiliari ricadenti in zona urbanistica omogenea A o B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G purché attuate, verso la destinazione d'uso turistico ricettiva si applicano le disposizioni di cui all'art.19 della L.R. 1/2019.
- 42.5** Ai sensi dell'articolo 9, 1° comma, della L 122/1989, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalle legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine i 90 giorni.
- Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

- 42.6** Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento curato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dell'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
- 42.7** Nelle situazioni richiamate e regolate nelle norme di attuazione del P.U.C. 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, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi Pubblici soltanto se eccedenti la quota richiesta dalla legge 122/1989.
- 42.8** Il corrispettivo monetario è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita.
- 42.9** Nel caso delle nuove costruzioni e ampliamenti è comunque obbligatorio assicurare la dotazione di parcheggi nella misura minima prevista dalle leggi.
- 42.10** Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo Codice della Strada, D.M. 285/1992, e del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/92, come anche modificati ed integrati DPR 16 settembre 1996, n.610, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.
- 42.11** Secondo l'articolo 46 del DPR 495/1992, 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.
- 42.12** Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale a venga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.
- 42.13** Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
- 42.14** Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della loro compatibilità funzionale con l'assetto della rete viaria circostante, non intervengono nel computo della volumetria, a condizione che siano in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali, la costruzione non presenti chiusure perimetrali



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

murarie fisse ma esclusivamente schermature visuali, siano rispettati gli altri parametri urbanistici di zona e venga trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.

42.15 Caratteristiche dei parcheggi

- a. Ogni parcheggio deve essere:
 - I. immediatamente accessibile da uno spazio sgombro pubblico o privato di adeguata dimensione al transito della tipologia di veicoli cui è destinato;
 - II. disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericoli o disagio per il traffico;
 - III. consentire il parcheggio o la rimozione del veicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento.
- b. Dimensioni minime degli stalli, ove non diversamente specificato dal Codice della Strada:
 - I. autovetture: m.5,00 x 2,50;
 - II. motociclette: m. 2,50 x 1,00;
 - III. autocarri ed autobus: m.12,00 x 4,00;
 - IV. autoarticolati: m.20,00 x 4,00;
 - V. sosta operativa: m.8,00 x 3,50;
 - VI. biciclette: m. 2,00 x 1,00.

42.16 Raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche:

- a. Le acque provenienti dalle superfici a parcheggio dovranno essere preventivamente convogliate in sistemi di depurazione e disoleazione, anche di tipo naturale, prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche.
- b. Il progetto deve essere redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 “Impianti per la raccolta e utilizzo dell’acqua piovana per usi diversi dal consumo umano Progettazione, installazione e manutenzione” e la norma UNI EN 805 “Approvvigionamento di acqua - Requisiti per sistemi e componenti all'esterno di edifici” o norme equivalenti o norma equivalente.

42.17 Prescrizioni speciali per i parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- a. Le zone destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli devono essere ombreggiate attenendosi alle seguenti prescrizioni:
 - I. almeno il 10% dell’area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di aree;
 - II. il perimetro dell’area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro e di opacità superiore al 75%;
 - III. le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell’impianto di illuminazione del parcheggio;
 - IV. devono essere presenti spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per biciclette, rapportati al numero di addetti/utenti/potenziali abitanti del quartiere.

42.18 Rampe carrabili di accesso ad autorimesse:

- b. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
- c. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante rampe, terminanti in zone di sosta orizzontali, opportunamente dimensionati.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- d. Le rampe di transito dei veicoli, all'interno o all'esterno degli edifici, devono essere facilmente percorribili e avere una pendenza massima, in ogni punto, inferiore al 20%, sia se rettilinee che curvilinee, salvo che particolari prescrizioni ne richiedano una inferiore. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiole, con scanalatura per il deflusso delle acque. I progetti di nuove costruzioni devono essere corredati dalla dimostrazione della percorribilità da parte degli autoveicoli della rampa in funzione delle dimensioni e delle caratteristiche geometriche della stessa.

Art. 43 MONETIZZAZIONE SPAZI PER PARCHEGGI

- 43.1** Qualora non risulti possibile soddisfare, in tutto o in parte, gli standard di parcheggi privati e pertinenziali così come di parcheggi pubblici all'interno dell'area di intervento, è facoltà dell'Amministrazione comunale:
- a. Concedere l'ubicazione dei parcheggi, tramite apposita convenzione, in altre aree, esterne a quella di intervento debitamente asservite a tale uso;
 - I. Concedere, tramite apposita convenzione, la monetizzazione della quota di parcheggi destinata a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici solo per la quota parte eccedente i limiti di legge;
 - II. L'eventuale monetizzazione può essere concessa a discrezione dell'Amministrazione comunale, dalla Giunta comunale su motivata richiesta, previa acquisizione del parere dell'Ufficio tecnico comunale.
- 43.2** I parametri di riferimento, oltre e a quanto specificato dall'art. 15 –quater L.R. 23/1985 rispetto ai parcheggi privati, per concedere o meno la monetizzazione degli standard di parcheggi pubblici sono i seguenti:
- a. Valutazione delle condizioni oggettive del sito;
 - b. Le conseguenze sulla viabilità pubblica;
 - c. La disponibilità di quote di parcheggio pubblico sottoutilizzato, anche in relazione agli orari;
 - d. L'eventualità che l'area di intervento non sia compresa all'interno di piani attuativi.
- 43.3** I canoni e le modalità di pagamento sono fissati dalla giunta comunale con apposita deliberazione.

Capo Secondo TECNICA COSTRUTTIVA

Art. 44 SICUREZZA STATICA

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

Art. 45 RISPARMIO ENERGETICO

- 45.1** Premesso che per gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, nuova costruzione di edifici pubblici si applica quanto disposto in materia dal D.M. 11 gennaio 2017, ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione:



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- a. Per gli edifici a destinazione residenziale, residenziale turistica e ricettiva è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kWp per unità abitativa;
 - b. Per i fabbricati industriali di nuova costruzione, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq., la produzione minima è di 5 kWp.
- 45.2** Specifici accorgimenti dovranno essere adoperati nelle nuove costruzioni in materia di risparmio energetico, isolamento acustico e termico, uso delle risorse idriche, raccolta e riuso delle acque meteoriche, collettamento e riciclaggio, anche tramite impianti di fitodepurazione, delle acque reflue.
- 45.3** Ai fini del rilascio del permesso di costruire rispetto alla produzione di energia termica gli impianti installati devono garantire il soddisfacimento di produzione di energia termica in misura:
- a. Non inferiore al 50% dell' energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti se superiori al 20% delle Volumetrie;
 - b. Non inferiore al 20% dell' energia richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria per gli interventi da realizzarsi in zona omogenea di tipo A di nuova costruzione.
- 45.4** Rispetto agli impianti fotovoltaici per quanto non specificato dal presente Regolamento edilizio si fa alle "Linee guida per l' individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio" - REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA.
- 45.5** Classificazione del territorio comunale ai fini del risparmio energetico inerente interventi edilizi:
- a. Zona climatica di tipo C;
 - III. Gradi giorno: 1038;
 - IV. Accensione impianti termici: max. 10h/giorno;
 - V. Periodo di accensione impianti termici: dal 15 novembre al 31 marzo;
 - VI. Valori limiti di trasmittanza termica delle strutture (W/m²k):
 - Strutture verticali opache:
 - 1) Dal 1 luglio 2015: 0,38;
 - 2) Dal 1 gennaio 2019, soltanto per gli edifici pubblici e ad uso pubblico: 0,34
 - 3) Dal 1 gennaio 2021 per tutti gli edifici: 0,34
 - Strutture orizzontali opache e inclinate di copertura:
 - 1) Dal 1 luglio 2015: 0,36;
 - 2) Dal 1 gennaio 2019, soltanto per gli edifici pubblici e ad uso pubblico: 0,33
 - 3) Dal 1 gennaio 2021 per tutti gli edifici: 0,33
 - Strutture orizzontali opache di pavimento:
 - 1) Dal 1 luglio 2015: 0,40;
 - 2) Dal 1 gennaio 2019, soltanto per gli edifici pubblici e ad uso pubblico: 0,38;
 - 3) Dal 1 gennaio 2021 per tutti gli edifici: 0,38
 - Chiusure trasparenti comprensive degli infissi:
 - 1) Dal 1 luglio 2015: 2,40;
 - 2) Dal 1 gennaio 2019, soltanto per gli edifici pubblici e ad uso pubblico: 2,20
 - 3) Dal 1 gennaio 2021 per tutti gli edifici: 2,20



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- 45.6** Ai sensi dell'articolo del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii., al di sopra dei limiti dimensionali indicati, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sotto indicati:
- Gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - Gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - Gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
 - Gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
 - Gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
 - Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
 - Gli impianti di protezione antincendio.

Art. 46 PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

- 46.1** L' attestato di prestazione energetica (**APE**) è un documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un' abitazione o di un appartamento. E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A a G le prestazioni energetiche degli edifici.
- 46.2** Per prestazione energetica di un edificio' si intende la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l' illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili.
- 46.3** L' attestazione di prestazione energetica va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell' immobile, ai soggetti certificatori abilitati.
- 46.4** L' attestazione di prestazione energetica deve essere redatto conformemente alle normative nazionali (norme tecniche UNI TS 11300 parte 1 e parte 2) da tecnici abilitati a norma di legge.
- 46.5** E' obbligatorio produrre l' attestato di prestazione energetica nei seguenti casi:
- Vendita di edifici o singole unità immobiliari;
 - Affitto di edifici o singole unità immobiliari;
 - Edifici di nuova costruzione al termine dei lavori;
 - Ristrutturazione importante quando i lavori insistono su oltre il 25% della superficie dell' involucro dell'intero edificio edifici pubblici ed aperti al pubblico.
- 46.6** L'attestato va aggiornato in caso di lavori di riqualificazione o ristrutturazione che modificano la classe energetica dell'immobile.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- 46.7** Nel caso in cui un immobile sia stato dotato prima del 6 giugno 2013 di attestato di certificazione energetica non è necessario venga sostituito dall'attestato di prestazione energetica.
- 46.8** L' attestato di prestazione energetica deve essere allegato ai contratti di compravendita immobiliare, agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e ai nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione, pena l' applicazione di una multa da 500 euro (euro 500/00) a 18.000,00 euro (euro diciottomila/00) euro.
- 46.9** L' APE ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dalla redazione. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento.
- 46.10** Per quanto riguarda gli edifici pubblici si applicano le disposizioni del D.M. 11 gennaio 2017 (GURI n. 23 serie generale del 28 gennaio 2017).

Art. 47 EMISSIONI IN ATMOSFERA

- 47.1** I fumi derivanti da cucine, angoli di cottura e impianti di riscaldamento, camini, devono essere convogliati all' esterno degli edifici tramite canne fumarie indipendenti con scarico al di sopra della copertura dell' edificio.
- 47.2** Per gli edifici a destinazione abitativa, ricettiva, commerciale le canne fumarie devono emergere dal tetto per almeno m.1;
In caso di copertura piana adibita a terrazza ove non siano abitazioni l' altezza minima richiesta è di m.2,00;
Qualora sul terrazzo di copertura si elevino costruzioni abitabili l' altezza minima richiesta è pari a m.2,50 e comunque tale da evitare che le esalazioni ed i fumi rechino molestie ai vicini.
- 47.3** Per facilitare l' espulsione dei fumi sono ammessi impianti di aspirazione forzata con conduzione dei fumi all' interno di canne fumarie indipendenti.
- 47.4** I fumi derivanti da cucine di strutture ricettive, esercizi pubblici debbono essere sottoposti a trattamenti di filtraggio in grado di ridurre la emissione di odori in atmosfera.
- 47.5** Le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento e di qualsiasi apparecchio dove si sviluppino grandi quantità di calore, saranno separati dalle abitazioni con camera d' aria ventilata.
- 47.6** La realizzazione di impianti di recupero di calore dei fumi è sempre ammessa.
- 47.7** I fumi e le altre emissioni in atmosfera derivanti da attività produttive, artigianali, di riduzione di energia possono essere immessi in atmosfera esclusivamente dopo aver subito i trattamenti previsti dalle normative vigenti in materia di inquinamento atmosferico.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 48 DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI

E' affidato al Comando Provinciale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari o pregiati.

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 l'uso;
- gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.

Ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto è obbligatorio per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento dei seguenti impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

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. 49 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.ii, del D.M.S 443/90, del D.M.L.P. 12.12.85 e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sotto servizi citate nell'articolo 58.

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.

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

Art. 50 SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI REFLUE

Le reti di fognatura bianca o nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii e del DMLP 12.12.85 e delle leggi richiamate all'articolo 60 e delle prescrizioni sui cunicoli per sotto servizi e fognature delle norme CNR citate all'articolo 58. Ai sensi del D.M. 37/2008 e



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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. 51 DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii e della LR 17/89. I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, 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

Ai sensi dell'articolo 1 della L 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte. Per effetto dell'articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

Secondo il D.M. 37/2008 e ss.mm.ii, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Art. 52 DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE

Qualora non sia installato un impianto di distribuzione ed uso del gas di città, 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.ii.;

Ai sensi dell'articolo 1 della L 1083/71, tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi simili 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 e l'odorizzazione del gas, di cui ai precedenti articoli, realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'ente nazionale di unificazione (UNI) in tabelle con la denominazione UNI-CI e, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 53 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.ii e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91.

Art. 54 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.ii e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91.

Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui la:

- Legge 24.10.42, n° 1415, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato.
- DPR 24.12.51. n° 1767, "Regolamento per esecuzione della legge n°1415 del 24.12.1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato" ;
- DPR 27.4.55, n° 547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro ;
- DPR 29.5.63, n° 1497, "Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato"
- Circolare ministeriale del 29.4. 66, n°80, "Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi";
- del Circolare ministeriale 5.12.66,n° 89, "Secondo gruppo di pareri C.N.R. in applicazione del DPR 1497;

Capo Terzo OPERE ESTERNE

Art. 55 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.

Nelle zone A, B, G, H e nei lotti interclusi nella zona C, la Commissione Edilizia e/o Capo dell'Ufficio Tecnico può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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 dettaglio 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 apposti incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra. 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'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Art. 56 LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI

La larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a 10 metri, né sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore. Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore a 10 metri, al fine di completare il fronte stradale, sia nelle zone territoriali omogenee per le quali gli strumenti urbanistici consentano la sopraelevazione e sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, i due edifici confinanti con quello da costruirsi. In tal caso il nuovo fabbricato deve raggiungere, ma non superare, l'altezza del più alto dei due fabbricati confinanti e uniformarsi alle sue linee architettoniche, sempre però nel rispetto dello strumento urbanistico vigente. Le disposizioni del presente articolo non, si applicano ne nelle zone A ne nelle porzioni di zona B nelle quali permangano tracciati stradali originari.

Art. 57 MATERIALI, INTONACI E COLORI

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 capo dell'Ufficio Tecnico Comunale 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.

A tale proposito è facoltà della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico richiedere alcuni campioni di tinte.

Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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 capo dell'Ufficio Tecnico Comunale può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico, 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 tenui, da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico, o con la gamma cromatica delle terre. E' consentito l'uso di pietra o di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico.

Art. 58 **RECINZIONI**

Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, le recinzioni saranno realizzate con uno zoccolo inferiore di muratura piena, avente altezza di un metro, e con una parte superiore formata da elementi costruttivi discontinui, tali da non impedire la visuale, collocati nella muratura, ed elevata fino alla altezza massima di metri due e cinquanta dal terreno sistemato, pubblico o privato.

Nella zona omogenea A, ai sensi del D.R.A.E.L. 2266/U, non sono consentite le recinzioni a giorno. Fatte salve le più puntuali disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, tutte le recinzioni, dell'altezza massima di 2,50 metri, devono essere realizzate con pareti di conglomerato cementizio con faccia vista o di muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui o della gamma cromatica delle terre. Ugual prescrizione è applicabile, secondo il giudizio della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico, anche nelle altre zone omogenee, definite ai sensi dello stesso decreto.

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. Nella zona A, le grate di protezione delle finestre 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. 59 **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.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

E' vietato usare per abitazione locali costruiti ad uso negozio, magazzino o altro, per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

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 solo 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.

Art. 60 BALCONI

Fatte salve più precise disposizioni degli strumenti urbanistici, i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti che chiusi, e gettanti su spazi pubblici 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 sprovvisti.

In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare un decimo della larghezza della strada, fermo lo sporto massimo già stabilito.

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

Art. 61 PENSILINE

Le pensiline e le tettoie, pensili o appoggiate, occupanti spazi ed aree pubbliche devono rispettare le seguenti norme:

- 61.1** Non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 3,00 metri, misurata dal punto più basso di intradosso, rispetto al piano del marciapiede pubblico.
- 61.2** Non possono sporgere più di tre metri dalla linea di proprietà, e devono distare in proiezione almeno un metro dal ciglio del marciapiede sottostante, senza che vi sia alcuna sporgenza, neppure di impianti.
- 61.3** Dovranno essere munite di condotti laterali per lo scarico delle acque pluviali in tubi di discesa incassati nella parete, o comunque tali da non determinare molestia o pericolo al transito pedonale.
- 61.4** La copertura deve essere di materiale non fragile e impermeabile.
- 61.5** Dovranno essere disposte in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri di pubblico interesse.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 62 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 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. 63 OPERE PRIVATE DA ESPOSIZIONI.

Per la esposizione al pubblico di vetrine, bacheche o simili, insegne o iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali, deve ottenersi l'autorizzazione del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, richiesta secondo le prescrizioni del presente regolamento.

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, 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. 64 SEGNALAZIONI ED INDICAZIONI

64.1 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.

64.2 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.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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.

64.3 Segnaletica ed Impianti pubblici.

Il Comune può applicare per ragioni di pubblico servizio, sentita la Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio tecnico e 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.

64.4 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, sentita la Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico.

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.

L'apposizione dei quadri è fatta a spese e cura del Comune.

Per i proprietari valgono le stesse norme di cui agli articoli precedenti, in caso di lavori negli edifici interessati dai quadri.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Capo Quarto STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE, URBANIZZAZIONE E ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Art. 65 CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, ecc.), e 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, ed in particolare alla disciplina del presente titolo terzo, così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

- 65.1** Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
- 65.2** 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.
- 65.3** La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc..), anche in relazione al criterio **65.1**.

In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio, rocce, spiagge, 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, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia e/o Capo dell' Ufficio Tecnico o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici.

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

- 65.4** La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.
- 65.5** La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge, in particolare, in quanto applicabili, del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii e della LR 17/89, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla L 118/71, al DPR 384/78, alla L13/89 e relativo D.M.L.P. 236/89, alla LR 32/91, ed inoltre



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

alle disposizioni della convenzione-tipo che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale.

- 65.6** Attuazione dell'intervento articolato in fasi, da specificare anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso.

A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto d'intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali, compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi, allo scopo di predisporre la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.

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, e deve essere oggetto di particolare ed attento esame da parte della Commissione Edilizia Comunale.

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 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, oltre che 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. 66 VIABILITÀ LOCALE

In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona B, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica. Le strade devono essere progettate e realizzate in conformità al Regolamento Edilizio, alla C.M.L.P. 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n° 60 del 26.4.78, di cui il presente regolamento accoglie: le denominazioni fondamentali delle strade; la individuazione delle componenti di traffico; la classifica degli spazi stradali; le caratteristiche geometriche e di traffico. In relazione a queste ultime, tuttavia, le fasce laterali di pertinenza stradale sono regolate dallo strumento urbanistico vigente, mentre le caratteristiche dei passi carrabili sono stabilite con apposita delibera del Consiglio.

L'accesso ai lotti edificabili è consentito solo dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere. E' vietato prevedere l'accesso diretto ai lotti da strade di scorrimento, primarie, statali e provinciali



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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

Art. 67 SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate dal CNR sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n°60 del 26.4.78.

Art. 68 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.ii, del D.M.S 443/90, del D.M.L.P.12.12.85 e delle prescrizioni sui cunicoli per sotto servizi e fognature delle norme CNR citate all'articolo 57.

Art. 69 RETE IDRICA

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate appresso e nell'articolo precedente e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sotto servizi delle norme CNR citate all'articolo 57.

Art. 70 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.ii e della LR 17/89.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, 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.

Ai sensi dell'articolo 1 della L 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Per effetto dell'articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

Secondo del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.



Comune di Suelli

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Municipio N° 01 – 09040 Suelli (SU)
Tel. 070 988015– Fax 070/988353
P.Iva 01034550929, C.F. 80016870927
<http://www.comunesuelli.it>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 71 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.ii e del a LR 17/89.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, 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.

Ai sensi dell'articolo 1 della L 186/88, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Per effetto dell'articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte secondo il D.M. 37/2008 e ss.mm.ii i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Art. 72 SPAZI DI VERDE ATTREZZATO

Gli spazi di verde attrezzato sono costituiti da nuclei elementari di verde; le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni; le 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, 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 7600.

Le aree per il gioco dei bambini di età superiore, dei ragazzi e degli adulti, devono essere disposti a conveniente distanza dalle residenze.