

# COMUNE DI ORTACESUS

## PROVINCIA DI CAGLIARI

data:

DICEMBRE 1999

aggiornamento:

AGOSTO 2001

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Elaborati:

## REGOLAMENTO EDILIZIO


Il Progettista:

Ing. Maurizio Loddo

L'Amministrazione Comunale:

STRATEGIE & PROGETTO srl  
"Totus Tuus"  
P.zza Marghinotti, 1 - Cagliari  
tel. 670868 - fax 665813

**S&P**

 AutoCAD by AUTODESK  
Licenza 900-00008606

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo primo. – Norme preliminari.

Art.1 Applicabilità del Regolamento Edilizio

Art.2 Deroghe

### Capo secondo. – Opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Modifiche di destinazione d'uso.

Art.3 Opere soggette a concessione

3.1 *con corresponsione di contributo*

3.2 *gratuitamente*

Art.4 Effetti, validità, durata e revoca della concessione

Art.5 Soggetti aventi titolo a chiedere e contenuti della concessione

Art.6 Opere ed usi soggetti ad autorizzazione

Art.7 Lavori eseguibili d'urgenza

Art.8 Opere ed usi esenti da concessione o da autorizzazione

8.1 *Opere di manutenzione ordinaria*

8.2 *Opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio*

### Capo terzo. – Organi istruttori.

Art.9 Commissione Edilizia

Art.10 Composizione della Commissione Edilizia

Art.11 Funzionamento della Commissione Edilizia

Art.12 Commissione Edilizia ristretta

Art.13 Altri Enti

13.1 *Per la costruzione e la modifica di opere*

13.2 *Per l'uso e l'abitabilità*

13.3 *Per le lottizzazioni*

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

### Capo quarto – Procedure.

Art.14 Domanda di concessione

Art.15 Allegati alla domanda di concessione

15.1 *Per le opere soggette a concessione onerosa, (ristrutturazione di e nuova costruzione di edifici) e per quelle soggette a concessione gratuita, da realizzare nelle zone agricole, di ristrutturazione convenzionata (di cui all'articolo 9 della legge 10/77) di*

*ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari*

15.2 *Costruzioni ed impianti al servizio di cave e discariche*

15.3 *Opere di urbanizzazione*

15.4 *Pareri preliminari*

Art.16 *Domanda di autorizzazione*

Art.17 *Allegati alla domanda di autorizzazione*

17.1 *Per le lottizzazioni e per il frazionamento di lotti esistenti*

17.2 *Per l'apertura di strade private*

17.3 *Per interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo ( di cui al comma 6.2) su edifici esistenti*

17.4 *Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (comprese le opere esterne di cui al capo terzo del Regolamento Edilizio)*

17.5 *Per le costruzioni funerarie*

17.6 *Per opere di demolizione in preparazione di attività edilizia, di rinterro e di scavo*

17.7 *Per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 6.11 del Regolamento Edilizio*

17.8 *Per l'abitabilità o l'agibilità*

17.9 *Per l'occupazione del suolo*

17.10 *Pareri preliminari*

Art.18 *Rilascio della concessione o dell'autorizzazione*

18.1 *Ritiro della concessione*

18.2 *Ritiro dell'autorizzazione*

18.3 *Ritiro di parere*

Art.19 *Pubblicità*

### **Capo quinto – Esecuzione e controllo delle opere.**

Art.20 *Inizio dei lavori*

20.1 *Concessione o autorizzazione all'esecuzione di opere*

20.2 *Autorizzazione senza esecuzione di opere*

20.3 *Esecuzione di opere esenti da concessione e mutamenti d'uso esenti da autorizzazione*

Art.21 *Riferimenti fissi planoaltimetrici*

Art.22 *Controllo sui lavori*

Art.23 *Ultimazione dei lavori*

Art.24 *Responsabilità*

### **Capo sesto – Cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità.**

Art.25 *Occupazione ed uso del suolo pubblico*

- Art.26 Segnalazioni, recinzioni, illuminazione  
Art.27 Ponti e scale di servizio  
Art.28 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri  
Art.29 Uso di scarichi e di acque pubbliche  
Art.30 Rinvenimenti e scoperte

## **TITOLO SECONDO. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI**

- Art.31 Termini convenzionali ricorrenti, interpretazioni conformi, e modi di misurazione
- 31.1 Territorio o ambito territoriale*
  - 31.2 Zona omogenea*
  - 31.3 Comparto di intervento*
  - 31.4 Destinazione d'uso e modifiche*
  - 31.5 Superficie territoriale*
  - 31.6 Superficie fondiaria – lotto – lotto intercluso*
  - 31.7 Indice di fabbricabilità territoriale*
  - 31.8 Indice di fabbricabilità fondiaria*
  - 31.9 Volume o superficie di un edificio da costruire o da recuperare*
  - 31.10 Rapporto di copertura*
  - 31.11 Area coperta*
  - 31.12 Distacco*
  - 31.13 Arretramento*
  - 31.14 Centro abitato*
  - 31.15 Centro edificato*
  - 31.16 Edificazione*
  - 31.17 Edificio o fabbricato*
  - 31.18 Fabbricato accessorio*
  - 31.19 Fronte di un edificio*
  - 31.20 Lunghezza massima del prospetti*
  - 31.21 Volume tecnico*
  - 31.22 Altezza degli edifici*
  - 31.23 Stanza o vano utile*
  - 31.24 Vano accessorio*
  - 31.25 Altri vani*
  - 31.26 Interventi edilizi sugli edifici esistenti; opere interne*
  - 31.27 Terreno sistemato*
  - 31.28 Area scoperta*
  - 31.29 Aree interne agli edifici*
  - 31.30 Indice di piantumazione*
  - 31.31 Tipi di strade*
  - 31.32 Fascia di protezione stradale*

- 31.33 *Distanza di protezione delle strade*
- 31.34 *Ciglio della strada*
- 31.35 *Frazionamenti*
- 31.36 *Urbanizzazione primaria*
- 31.37 *Urbanizzazione secondaria*
- 31.38 *Allacciamento ai pubblici servizi*
- 31.39 *Inizio dei lavori*
- 31.40 *Ultimazione dei lavori*

## **TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE**

### **Capo primo. – Caratteristiche ambientali degli edifici.**

- Art.32 Criteri progettuali
- Art.33 Norme Generali
  - 33.1 *Piani interrati*
  - 33.2 *Piani seminterrati*
  - 33.3 *Piani terreni*
  - 33.4 *Piani sottotetto*
  - 33.5 *Aree scoperte*
    - 33.5.1 *Fra edifici*
    - 33.5.2 *Interne agli edifici*
  - 33.6 *Lotti d'angolo*
  - 33.7 *Barriere architettoniche*
  - 33.8 *Illuminazione, ventilazione di edifici esistenti*
- Art.34 Abitazioni.
  - 34.1 *Superficie interna abitabile*
  - 34.2 *Altezza minima interna*
  - 34.3 *Illuminazione ventilazione*
    - 34.3.1 *Norme generali*
    - 34.3.2 *Cucina e servizi igienici*
    - 34.3.3 *Scale*
    - 34.3.4 *Temperatura interna*
    - 34.3.5 *Isolamento termoacustico*
- Art.35 *Edifici, attrezzature e locali per usi diversi*
- Art.36 *Scale*
- Art.37 *Parcheggi*

### **Capo secondo. – Tecnologia della costruzione.**

- Art.38 Sicurezza statica
- Art.39 Risparmio energetico
- Art.40 Difesa e protezione dagli incendi
- Art.41 Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile

- Art.42 Smaltimento delle acque superficiali e reflue
- Art.43 Distribuzione ed uso dell'energia elettrica
- Art.44 Distribuzione ed uso del gas combustibile
- Art.45 Impianti termici
- Art.46 Ascensori e montacarichi

### **Capo terzo – Opere esterne.**

- Art.47 Coerenza e compiutezza architettonica degli edifici, manutenzioni
- Art.48 Larghezza minima dei fronti
- Art.49 Materiali, intonaci e coloriture
- Art.50 Recinzioni
- Art.51 Serramenti
- Art.52 Balconi
- Art.53 Pensiline
- Art.54 Limiti di sporgenza in genere
- Art.55 Opere private da esposizione
- Art.56 Segnalazioni ed indicazioni
  - 56.1 *Targhe per denominazioni stradali*
  - 56.2 *Targhe per numeri civici*
  - 56.3 *Segnaletica ed impianti pubblici*
  - 56.4 *Quadri per pubbliche affissioni*
- Art.57 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni
- Art.58 Facciate degli edifici ed elementi di pregio
- Art.59 Allineamenti
- Art.60 Coperture, canali di gronda e pluviali
- Art.61 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico
- Art.62 Passi carrai ed uscita dalle autorimesse
- Art.63 Strade passaggi privati e cortili

### **Capo quarto. – Strumenti urbanistici di attuazione, opere di urbanizzazione ed altre infrastrutture pubbliche.**

- Art.64 Criteri progettuali ed esecuzione di opere di urbanizzazione
- Art.65 Viabilità locale
- Art.66 Spazi di sosta e di parcheggio
- Art.67 Fognature
- Art.68 Rete per la distribuzione dell'acqua potabile (rete idrica)
- Art.69 Rete per la distribuzione dell'energia elettrica
- Art.70 Rete per l'illuminazione pubblica
- Art.71 Spazi per il verde attrezzato
- Art.72 Regolamentazione delle acque reflue
- Art.73 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee
- Art.74 Salvaguardia e formazione del verde

## **TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo primo. – Norme preliminari.**

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

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e/o di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

Tali attività sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, nelle cartografie e Norme di Attuazione del presente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) nonché di tutti gli strumenti urbanistici attuativi e generali vigenti.

Il Regolamento Edilizio contiene le norme attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, già costruite e/o in corso di costruzione, nonché le modifiche di destinazione d'uso, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.

In particolare il R.E. definisce:

- a) il procedimento relativo al rilascio dei certificazioni, delle concessioni, delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;
- b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
- c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- d) i compiti e le responsabilità degli operatori esterni della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- f) i requisiti (e le specifiche di prestazione), cui devono rispondere le realizzazioni edilizie ed urbanistiche;
- g) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

Per quanto non espressamente citato e/o specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Nell’“ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO”, sono elencati in ordine cronologico tutti i riferimenti normativi quali: leggi, decreti e circolari richiamati nel testo.

#### **Art.2 Deroghe**

Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie a edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e del vigente

strumento urbanistico generale con la procedura di cui all'articolo **16** della **L. 765/67** (articolo **41** quater **L. 1150/42**)

I poteri di deroga alle norme del PUC e del Regolamento Edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, dietro espressa richiesta, e sempre con l'osservanza dell'articolo **3** della **L. 1357/55**.

Non sono tuttavia derogabili le destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al P.U.C. anche mediante il ricorso alle leggi statali e regionali vigenti in materia per ciascuna categoria di opere. Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti dei quali rimanga immutata la destinazione.

Ai sensi dell'articolo **9** della **L. 122/89**, 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 urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalle legislazioni in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni Culturali ed Ambientali da esercitare motivatamente nel termine 90 giorni.

I parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale; in tale ipotesi i relativi atti di cessione sono nulli.

Le opere necessarie ad innovare gli edifici privati per eliminare barriere architettoniche, di cui all'articolo **1** del **DPR 384/78**, nonché per realizzare percorsi attrezzati ed installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei disabili all'interno degli edifici privati, di cui all'articolo **2** della **L. 13/89**, possono essere realizzate in deroga alle norme sui distacchi previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interni ai fabbricati, comuni o di uso comune a più fabbricati, ai sensi dell'articolo **3** della stessa legge.

Ai sensi dell'articolo **15** della **L.R. 32/91**, al fine di eliminare le barriere architettoniche, le autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e le concessioni relative agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, con le procedure previste nell'articolo **41** quater della **L. 1150/42**, in deroga agli standards ai limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici. La deroga è concessa esclusivamente per garantire l'uso delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento e per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni della presente legge a causa degli impedimenti di sopra.



## **Capo secondo. – Opere che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio. Modifiche di destinazione d'uso.**

### **Art.3 Opere soggette a concessione**

La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco, dall'avente titolo, per tutte le opere edilizie, sia pubbliche che private, escluse quelle soggette ad autorizzazione ed asseverazione e quelle di cui all'art. 31, comma 1°, lettera a) della **L. 457/78**.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della **L. 142/90**, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.

La concessione è rilasciata per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e degli strumenti urbanistici. Il rilascio della concessione è subordinato:

- alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio;
- all'impegno dei privati di realizzare le medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione;
- al rispetto delle norme di salvaguardia e di utilizzazione stabilite negli articoli 12, 13 e 25 della **L.R. 45/89**;
- alla conformità delle iniziative previste ai piani commerciali cui alla **L.R. 35/91** sulla disciplina del settore commerciale.

A decorrere dalla data della delibera di adozione, da parte del Consiglio Comunale di piani urbanistici, generali o attuativi, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione (pubblicazione sul B.U.R.A.S.), il Responsabile del Servizio o suo delegato, su parere della Commissione Edilizia, deve, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con piano il adottato; le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione di cui sopra.

In presenza di strumento urbanistico generale, nelle zone in cui sono consentite costruzioni per volumi non superiori a 3 mc/mq di area edificabile, non possono essere realizzati edifici con volumi superiori a tali limiti, se non previo piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata. Ai sensi del 1° comma dell'articolo 2 della **L.R. 20/91**, nelle zone omogenee C,D e G 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 zone 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 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 R.A.S. emana il decreto di approvazione entro 60 giorni dal ricevimento degli atti.

La concessione comporta di norma la corresponsione del contributo di cui all'articolo 3 della L. 10/77 e può essere gratuita nei casi previsti nell'articolo 9 della stessa legge.

### ***3.1 con corresponsione di contributo***

Sono soggette a concessione con corresponsione di contributo le opere appresso indicate:

- 3.1.1** opere di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione, comprese quelle destinate a gli impianti per le cave e le di discariche.
- 3.1.2** opere di ristrutturazione edilizia in edifici residenziali e non privi dei requisiti per la concessione gratuita stabiliti nelle lettere b) e c) dell'art. 9 della L. 10/77.

### ***3.2 gratuitamente***

Sono soggette a concessione senza corresponsione di contributo le opere appresso indicate:

- 3.2.1** le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della L. 153/75;
- 3.2.2** gli interventi di e di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni con convenzione o atto d'obbligo, ai sensi dell'art. 9 della L. 10/77, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune fermo restando che

gli interventi di sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'articolo **13** della **L.R. 23/85**;

**3.2.3** gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici residenziali unifamiliari;

**3.2.4** gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art. **11** della **L. 122/89**, le opere e gli interventi per la realizzazione dei parcheggi previsti dalla stessa legge costituiscono opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. **9**, 1° comma, lettera f), della **L 10/77**;

**3.2.5** le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

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

**3.2.7** i volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative;

**3.2.8** i miglioramenti delle condizioni igienico-sanitarie o statiche delle abitazioni che non comportino aumenti di volumi o di superfici utili;

**3.2.9** le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo.

Nelle zone di recupero ai sensi del primo comma dell'articolo **27** della **L. 457/78**, per gli immobili, complessi edilizi, isolati e aree individuati con le procedure previste nel 2° e 3° comma dello stesso articolo **27**, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla formazione di piani di recupero.

I piani di recupero possono essere attuati dai proprietari o dai comuni, nei casi e con le procedure previste dalla legge. I piani di recupero sono presentati dai privati con le modalità generali previste nell'articolo 17 e con quelle particolari indicate, per le lottizzazioni, nel comma 17.1 del presente Regolamento Edilizio, e sono accompagnati dalla documentazione comprovante che i proponenti rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i 2/3 del valore degli immobili interessati.

Ai sensi dell'articolo **28** della **L. 457/78**, in una zona soggetta a piano di recupero, per la quale la delibera di approvazione del piano non sia assunta entro tre anni dalla individuazione della zona stessa, o non sia diventata esecutiva entro un anno da tale scadenza, l'individuazione decade ad ogni effetto, e sono consentiti gli interventi indicati al precedente comma.

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 della concessione 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, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, per gli effetti del 5° comma dell'articolo **27** della **L. 457/78**.

#### **Art.4 Effetti, validità, durata e revoca della concessione**

La concessione è rilasciata a chi abbia titolo per richiederla e la sua volturazione verrà effettuata, prima dell'ultimazione dei lavori, su richiesta degli interessati.

Ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori entro i quali le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili.

La concessione si intende tuttavia decaduta per:

- a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui sopra specificati;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo l'avvenuto ritiro o che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

La decadenza della concessione, in particolare, è accertata se entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio della stessa, non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce, ovvero se, dopo il loro inizio, i lavori medesimi dovessero essere sospesi per un periodo superiore a un anno.

Il termine di durata potrà essere prorogato su richiesta del concessionario, con provvedimento motivato, per un periodo non superiore a 365 giorni, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo può altresì essere concesso quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione, che potrà essere rilasciata soltanto nel caso in cui non siano entrate in vigore nuove norme urbanistiche che non ne consentano l'esecuzione.

La concessione edilizia può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:

- 1) sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non rispecchianti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
- 2) sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, del Regolamento Edilizio e/o delle Norme di Attuazione del P.U.C. e di strumenti attuativi vigenti.

L'efficacia della concessione edilizia può essere sospesa quando:

- 1) il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella concessione, od esegua varianti non autorizzate al progetto;
- 2) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;
- 3) l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
- 4) l'opera oggetto della concessione edilizia sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione;

Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati è obbligato a procedere, entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico estetico, igienico e viario derivante dalla parte di costruzione realizzata, in conformità alle prescrizioni emanate dal Responsabile del Servizio.

Nei casi di decadenza o di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.

La decadenza viene dichiarata con apposito atto e notificata agli interessati.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.

Le concessioni edilizie, anche se assentite per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso si deve procedere a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Il termine per l'inizio dei lavori concernenti opere pubbliche può essere, per giustificati motivi, congruamente protratto con provvedimento del Responsabile del Servizio.

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 di massima ed esecutiva delle opere pubbliche d'interesse statale, da realizzarsi 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 **L.R. 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.5 Soggetti aventi titolo a chiedere e contenuti della concessione**

Hanno titolo a richiedere la concessione edilizia i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria. Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria, dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. **1350** e **2643** del **Codice Civile**), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PI P tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. **51** della legge **865/71**;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. **1577** del **Codice Civile**;
- g) l'affittuario agrario (**L. 11/71**) ed il concessionario di terre incolte (**D.L. 279/44**), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. **1571** del **Codice Civile**, o nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali e le Aziende e Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione, allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

L'atto di concessione deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione ed in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
- g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;

- h) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della **Legge 10/77** secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
- k) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 12 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.

Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello nei casi previsti dal Regolamento Edilizio.
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della **L. 1086/71**;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, confermando anche i nomi del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla **L. 10/91** (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;



- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di conferire in discarica autorizzata i materiali provenienti dagli scavi e quelli di risulta dell'attività di cantiere,
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di utilizzare l'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia avente valore di certificato di abitabilità o di agibilità, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o Nulla-Osta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

### **Art.6 Opere ed usi soggetti ad autorizzazione**

L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco ed è generalmente gratuita, ai sensi del 3° comma dell'articolo**13** della **L.R.23/85**.

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

**6.1** Le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio, il frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati e la realizzazione di strade private.

**6.2** Gli interventi di manutenzione straordinaria, con esclusione delle opere interne di cui all'art.**15 L.R. 23/85**, sugli edifici esistenti, nonché gli equiparati interventi, 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 di edilizia residenziale pubblica.

**6.3** Le opere di restauro e di risanamento conservativo di edifici esistenti.

**6.4** Le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7, **L. 94/82**), ivi comprese le opere esterne.

**6.5** I parcheggi, coperti o scoperti, da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari ai sensi dell'articolo **9**, commi 1 e 5, della **L 122/89**.

**6.6** Le recinzioni di terreni o muri di sostegno.

**6.7** L'installazione di coperture pressostatiche, tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico (il cui periodo di installazione e smontaggio deve essere indicato nell'istanza e riportato nell'autorizzazione).

**6.8** Le costruzioni funerarie.

**6.9** La costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico e pozzi, di forni all'aperto, di opere edilizie connesse all'escavazione, opere precarie e comunque temporanee.

**6.10** Le opere di demolizione, i rinterri e li scavi che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizie in zone non vincolate ai sensi delle **L. 1089/39** e **L. 1497/39**.

**6.11** Ai sensi dell'articolo **11** della **L.R. 23/85**, i mutamenti di destinazione d'uso:

**6.11.1** Da residenziale ad altra destinazione.

**6.11.2** In edifici siti in zone vincolate ai sensi della **L. 1497/39** ovvero in parti del territorio indicate dal Consiglio Comunale.

**6.11.3**, Non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art.2 della **L. 46/88** e successive modificazioni.

**6.12** L'uso di nuove case, urbane o rurali, o di case esistenti modificate.

**6.13** L'occupazione del suolo, mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, in zone non vincolate ai sensi delle **L. 1089/39** e **L. 1497/39** con esclusione dei depositi normati dall'art.15 del **D.P.R. 915/82** (demolizioni di auto, ferrovicchi, ecc.).

Nei comuni forniti di strumento urbanistico generale, deve essere autorizzata dal Comune la lottizzazione di terreno a scopo edilizio. E', infatti, vietato procedere alla redazione di piani di lottizzazione senza preventiva autorizzazione, rilasciata dal Consiglio 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. 10/77**.

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

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 ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste dall'art.3, comma 3°, della **L.R. 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.

In tale ipotesi, il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente, e i relativi oneri anche di urbanizzazione, devono essere ripartiti tra i diversi proprietari.

Nelle zone omogenee A, non sono consentite le demolizioni totali in assenza di piano attuativo esteso ad almeno un isolato, ai sensi del secondo comma dell'articolo **3** della **L.R. 20/91**.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani urbanistici, generali e particolareggiati, o di recupero, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Responsabile del Servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia, 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.

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

Possono essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti danni o pericoli per la pubblica incolumità, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione.

#### **Art.8 Opere ed usi esenti da concessione o da autorizzazione**

Sono esenti da concessione o da autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati. L'inizio delle opere interne ed i mutamenti di destinazione d'uso, di cui ai punti **8.2.4** e **8.2.5**, sono normati all'articolo **20**, comma 3, del presente Regolamento Edilizio, ai sensi degli art. **11** e **15** della **L.R.23/85**.

### ***8.1 Opere di manutenzione ordinaria***

Ai sensi della **Circolare del Ministero delle Finanze e dei Lavori Pubblici n.57/E del 24 febbraio 1998** si intendono opere di manutenzione ordinaria (lettera a, articolo **31, L. 457/78**) quelle relative a:

- 8.1.1** sostituzione integrale o parziale di pavimenti interni, nonché tutte le opere di finitura e conservazione interna quali: intonaci e tinteggiature o decorazioni interne, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- 8.1.2** riparazione di impianti elettrici, fogni interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, spurgo, sostituzione e/o restauro di doccioni;
- 8.1.3** rifacimento o ripristino di rivestimenti e tinteggiature esterne dei prospetti senza modifiche di ornamenti, materiali e colori.
- 8.1.4** rifacimento di pavimentazioni esterne, manti di copertura esistenti, balconi e terrazze, senza modifiche e materiali e strutturali;
- 8.1.5** installazione o sostituzione di impianti tecnologici solari e/o di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda, ai sensi dell'articolo **26** della **L 10/91**;
- 8.1.6** sostituzione di tegole ed altre parti accessorie deteriorate o rinnovo dell'impermeabilizzazione;
- 8.1.7** sostituzione di infissi esterni, serramenti o persiane, senza modifica della tipologia dell'infisso.

### ***8.2 Opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio***

Tali opere vengono così definite:

- 8.2.1** l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- 8.2.2** l'apposizione di tende su edifici esistenti;
- 8.2.3** i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri;
- 8.2.4** le opere interne, comprese quelle equiparate ai sensi dell'articolo **7**, primo comma, della **L. 13/89**;
- 8.2.5** i mutamenti di destinazione d'uso non previsti all'articolo **8** del presente Regolamento e non previsti nei commi 1°, 2° e 3° dell'articolo **11** della **L.R. 23/85**.
- 8.2.6** 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 **D.L.L. 475/45** sulla protezione dell'ulivo e del **D.L. 759/56** sulla protezione della sughera, rilasciato dall'Assessorato Regionale competente.

## **Capo terzo. – Organi istruttori.**

### **Art.9 Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio e si esprime pareri sulla conformità al Regolamento Edilizio ed alle Norme di Attuazione del P.U.C. dei progetti presentati.

Può pronunciarsi, inoltre, sulla ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto sull'obbligo di attuazione dei provvedimenti indicati nella **L. 10/91** e **D.P.R. 412/93** di sua attuazione.

Può esprimere, inoltre, 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 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 progetto planivolumetrico, completo di adeguata documentazione 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 con specifica ed esauriente motivazione.

La Commissione Edilizia può esprimere, qualora venga richiesto, parere nel settore urbanistico, sulle materie seguenti:

**9.1** gli strumenti urbanistici generali o loro varianti (solo su richiesta del Sindaco);

**9.2** i Piani attuativi del P.U.C., ai sensi dell'articolo **21** della **L.R. 45/89**, e di piani di recupero, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione, nonché i piani integrati e gli accordi di programma.

Nel settore edilizio, la Commissione Edilizia si esprime sulle materie seguenti:

**9.3** il Regolamento Edilizio e sue modifiche o circolari esplicative;

**9.4** interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti qualitativi delle opere edilizie in rapporto al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico;

**9.5** i progetti di massima di opere di particolare importanza;

**9.6** tutti i progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'art.3 del Regolamento Edilizio e delle attività ed opere soggette ad

autorizzazione di cui all'articolo 6 del Regolamento stesso, punti 6.1, 6.2, 6.3, 6.5 e 6.10.

La Commissione Edilizia può esprimere, quando richiesto, il proprio parere nella composizione integrata con riguardo agli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o Regione di cui al successivo art.10 del R.E. ed all'art.11 della L. 247/74 (interventi di edilizia residenziale pubblica);

### **Art.10 Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione è composta da:

- il Capo Ufficio Tecnico Comunale (Funzionario o Dirigente), o un suo delegato, avente funzioni di Presidente della Commissione;
- un ingegnere edile, o architetto, su terna proposta dall'ordine provinciale, nominato dal Presidente;
- un Geometra, su terna proposta dal collegio provinciale, nominato dal Presidente;
- due tecnici laureati o diplomati esperti in materia urbanistica, edilizia, architettura e beni culturali ed ambientali nominati dal Presidente;
- un tecnico esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche scelto dal Presidente, su un a terna di nominativi proposti della Consulta dei disabili.

Un dipendente dell'Ufficio Tecnico, nominato formalmente dal Responsabile del Settore urbanistico-edilizio, funge da segretario senza diritto di voto.

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

Ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 115/74, convertito in legge e modificato con la L. 247/74, per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque soggetti a contributo statale o regionale, la Commissione Edilizia è integrata dai competenti Sovrintendenti ai Monumenti ed alle Antichità, o da loro rappresentanti, nei casi in cui le norme prescrivano il loro parere, dal comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, nonché da un rappresentante dell'Unità Sanitaria Locale competente per territorio. Il parere della Commissione così integrata sostituisce tutti i pareri ed i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

### **Art.11 Funzionamento della Commissione Edilizia**

I componenti della Commissione, formalmente nominati dal Presidente della Commissione stessa, durano in carica tre anni (con proroga fino alla nomina della successiva Commissione), e possono essere confermati consecutivamente per una sola volta.

La Commissione si riunisce, in seduta ordinaria, almeno due volte al mese per undici mesi dell'anno e la sua convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente almeno due giorni prima di ogni seduta

Il Capo Ufficio Tecnico (Funzionario o Dirigente) può convocare riunioni straordinarie, in accordo con la stessa Commissione per particolari esigenze o motivazioni dell'ufficio.

Per la validità delle sedute è sempre necessaria la presenza del capo dell'Ufficio Tecnico, o suo delegato, e di altri tre componenti elettivi.

Decadono dall'incarico quei componenti elettivi che senza giustificato motivo, saranno assenti per più di quattro sedute consecutive.

La decadenza viene pronunciata dal Presidente della Commissione ed in sostituzione dei decaduti, o dei dimissionari, il Presidente stesso nomina nuovi componenti, che rimangono in carica fino alla decadenza della Commissione stessa.

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

Il Presidente può designare, tuttavia, 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 e se formalmente richiesto da almeno un Commissario, sul progetto viene 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 (rapporti di lavoro o di parentela diretta), 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, agli autori del progetto in esame; può, inoltre, se ritenuto necessario, svolgere accertamenti e sopralluoghi sul luogo interessato.

I pareri della Commissione possono essere espressi a maggioranza relativa o 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 devono essere scritti dal segretario in un apposito registro e devono essere firmati dallo stesso segretario e dal Presidente.

Al termine del mandato, la Commissione Edilizia redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica al Sindaco.

### **Art.12 Commissione Edilizia ristretta**

La Commissione Edilizia ristretta esprime pareri sulla conformità al Regolamento Edilizio sui progetti delle opere indicate ai punti **6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.11, 6.12 e 6.13.**

La Commissione Edilizia ristretta è composta da:

- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale (Funzionario o Dirigente), o un suo delegato;
- due componenti la Commissione stessa, così come descritto dal precedente art.11 del R.E.

I compiti dei commissari e il funzionamento della Commissione ristretta sono quelli stabiliti dagli articoli **10 e 11** del Regolamento.

### **Art.13 Altri enti**

La concessione, 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.

Per acquisire pareri ed assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, può essere indetta una conferenza di servizi, ai sensi degli articoli **14 e 15** della **L 241/90.**

#### ***13.1 Per la costruzione e 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'Unità Sanitaria Locale.

**13.1.3** L'autorizzazione, di cui all'articolo **7** della **L. 1497/39** sulla tutela delle Bellezze Naturali, rilasciata dall'Assessorato Regionale competente.

**13.1.4** L'approvazione, di cui all'articolo **18** della **L. 1089/39** sulla tutela delle cose di interesse Artistico e Storico, rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

**13.1.5** Il parere favorevole, ai sensi del **D.L.L. 475/45** sulla protezione dell'ulivo e del **D.L. 759/56** sulla protezione della sughera, rilasciato dall'Assessorato Regionale competente.

#### ***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'Unità Sanitaria Locale.

**13.2.5** Il parere favorevole del Medico d'Igiene dell'Unità Sanitaria Locale all'abitabilità degli alberghi.

**13.2.6** Il collaudo per l'uso di edifici con impianti termici come prescritto dalla **L. 10/91** e dal **D.P.R. 412/93** di attuazione.

**13.2.7** La dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati, come previsto negli articoli **9, 11 e 18** della **L. 46/90** sulla sicurezza degli impianti, nell'articolo **7** del **DPR 447/91**, che ne regolamenta l'attuazione, e negli articoli **7, 8 e 9** della **L.R. 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 **D.P.R. 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 della **L. 46/90**.

### ***13.3 Per le lottizzazioni***

**13.3.1** Il controllo di legittimità di cui agli articoli **20, 21 e 30** della **L.R. n.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.

## **Capo quarto. – Procedure.**

### **Art.14 Domanda di concessione**

La domanda di concessione per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui uno in bollo, su eventuali moduli stampati del Comune, è indirizzata al Sindaco ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

E' consentito, inoltre, sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planovolumetrici, per ottenere un parere preventivo di presentare la domanda di concessione.

Nella domanda di concessione il richiedente elegge il proprio domicilio nel Comune, si impegna ad osservare le norme del Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente ed a comunicare, prima del ritiro della concessione, i nomi del Direttore dei lavori, indicando l'Albo professionale in cui è iscritto, del Costruttore, del Capo cantiere, nonchè il nome dell'Installatore degli impianti, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, del **D.P.R. 447/91**.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali é obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del sopraddetto **D.P.R. 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 della concessione:

1. due copie del progetto degli impianti, per il rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 6 della **L. 46/90** e del regolamento di attuazione **D.P.R. 447/91**, nonchè di quanto prescritto sugli impianti elettrici nell'articolo 5 della **L.R. n.17/89**;
2. 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;
3. 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 **D.P.R. 1052/77**;
4. 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;
5. per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il progetto dell'impianto termico stesso.

## **Art.15 Allegati alla domanda di concessione**

Alla richiesta di concessione edilizia, indirizzata al Sindaco, dall'avente titolo si allegano, in triplice copia, i documenti di progetto di seguito indicati, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente la concessione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero totale e il numero progressivo delle tavole.

Gli elaborati ed eventuali allegati, inoltre, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti. I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, (210x297).

Il Responsabile del Procedimento 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 sotto forma di legge dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione e le difficoltà di accesso.

Alla domanda di concessione, si unisce, anche, la richiesta di autorizzazione all'allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche, completa della documentazione indicata all'articolo 17.

L'allaccio alle urbanizzazioni è autorizzato con provvedimento distinto.

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

***15.1 Per le opere soggette a concessione onerosa, (ristrutturazione di e nuova costruzione di edifici) e per quelle soggette a concessione gratuita, da realizzare nelle zone agricole, di ristrutturazione convenzionata (di cui all'articolo 9 della legge 10/77) di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari***

**15.1.1** Un estratto mappale del luogo, in scala opportuna, in modo tale che risulti esteso ad un intorno sufficientemente ampio della zona in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, indicata con una rappresentazione distintiva.

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

**15.1.3** Una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e della superficie del terreno

che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni limitrofe. Deve, inoltre, essere riportata l'altezza, 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 dagli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi o chiostrine e gli eventuali spazi privati, soggetti a servizi di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato.

**15.1.4** 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 opportuna, dei particolari costruttivi. In tale planimetria sono anche indicati, distinti con numeri e con lettere, i riferimenti fissi prescritti all'articolo 21.

**15.1.5** Schemi in scala 1:200, delle opere da realizzare, con il computo grafico-analitico 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 consentire un rapido controllo dell'elaborato, e accompagnati dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione allegate al **D.M. 10.5.77**.

**15.1.6** Piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi lo scantinato, la copertura e i volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile, della destinazione d'uso di ciascun locale e della quotatura dei singoli infissi.

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

**15.1.8** I prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti esterni 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.

Nelle realizzazioni di riconosciuta complessità, di dimensioni considerevoli o forme particolarmente complesse, possono essere aggiunte, su proposta del richiedente o su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, delle rappresentazioni tridimensionali (prospettiche, assonometriche o plastici) che illustrino in maniera esaustiva l'intervento proposto.

Nei progetti di ristrutturazione ed ampliamento, deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto, con le piante, le sezioni, i prospetti e le

fotografie occorrenti; dovranno inoltre essere indicate anche le parti da demolire e da trasformare, gli scavi e le nuove opere.

I documenti di progetto sono corredati da una relazione con la descrizione delle strutture 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 inoltre da una relazione, gli elaborati grafici e le relative certificazioni contenenti 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 **DMLP 236/89**. La relazione deve essere accompagnata, come prescritto nell'articolo 1, comma 4, della **L. 13/89**, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi di detta legge.

### ***15.2 Costruzioni ed impianti al servizio di cave e discariche***

I documenti di progetto indicati in **15.1**, esaurientemente adattati per coordinare in ogni dettaglio la costruzione e degli impianti occorrenti per la coltivazione della cava o della discarica.

### ***15.3 Opere di urbanizzazione***

La domanda di concessione per realizzare le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata soltanto dopo la pubblicazione sul B.U.R.A.S. del piano di lottizzazione, separatamente o in forma comune per ciascuna opera di urbanizzazione e completa dei documenti di progetto appresso indicati.

**15.3.1** Un estratto mappale del luogo, in scala opportuna, in modo tale che risulti esteso ad un intorno sufficientemente ampio della zona in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, indicata con una rappresentazione distintiva.

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

**15.3.3** 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 eventualmente esistenti, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, quale eventuale vegetazione di pregio o protetta, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata.

**15.3.4** Una planimetria dell'opera, in scala opportuna, quotata compiutamente, tale da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità ed i prezzi, di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previste, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera.

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

**15.3.6** Particolari costruttivi delle opere d'arte, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture.

**15.3.7** Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti eventualmente anche i calcoli dimensionali, e accompagnata dal progetto degli impianti, laddove necessario, conforme alle prescrizioni della **L. 46/90**, del **D.P.R. 447/91**, **L.R. 17/89** e relativo regolamento d'attuazione, e **L. 10/91**.

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 **DMLP 236/89**.

#### ***15.4 Pareri preliminari***

La domanda di parere preliminare 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 tutte le prescrizioni del punto **15.1**.

#### ***Art.16 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 Sindaco ed è firmata dall'avente titolo.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planovolumetrici, per ottenere il parere preliminare.

Nella domanda di autorizzazione il richiedente elegge il proprio domicilio nel Comune, si impegna ad osservare il del Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente e a comunicare, in relazione alle attività ed opere indicate all'articolo **6** (punti **6.1**, **6.2**, **6.3**,

**6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8 e 6.9**), 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 **D.P.R. 447/91**.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo **4** del sopraddetto **D.P.R. 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.

Si obbliga, inoltre, a depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori, in relazione alle opere indicate in **6.2, 6.3, 6.4**, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto stabilito dal Responsabile del Procedimento nella autorizzazione, ai sensi dell'articolo **18 D.P.R. 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 **D.P.R. 447/91**, **L.R. 17/89**, e **L. 10/91** e del Regolamento Edilizio stesso.

#### **Art.17 Allegati alla domanda di autorizzazione**

Alla richiesta di autorizzazione, indirizzata al Sindaco, dall'avente titolo si allegano, in triplice copia, i documenti di progetto di seguito indicati, 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 totale e il numero progressivo delle tavole.

Gli elaborati ed eventuali allegati, inoltre, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti. I disegni piegati e la relazione avranno le dimensioni UNI A4 (210x297).

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.

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 alle disposizioni adottate ai sensi della stessa legge, redatta

da un professionista abilitato, prevista nell'articolo 1, comma 4, della legge medesima.

***17.1 Per le lottizzazioni e per il frazionamento di lotti esistenti***

La documentazione da allegare al Piano di Lottizzazione (o Piano Particolareggiato di iniziativa privata) viene di seguito elencata nel presente comma.

Alla domanda di frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati, devono essere allegati gli elaborati di cui ai paragrafi **17.1.1, 17.1.2, 17.1.3, 17.1.4 e 17.1.5** semplificati e integrati come appresso prescritto.

**17.1.1** Un estratto di mappa catastale con individuazione di tutte le particelle interessate, in scala 1:2000 o 1:1000, ed eventuale tipo di frazionamento, con le indicazioni dei limiti di proprietà e delle superfici interessate all'intervento. Nel caso di frazionamento di lotto esistente l'estratto sarà accompagnato da ogni utile documento, o in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità del lotto.

**17.1.2** Una planimetria dello stato di fatto, in scala non superiore alla precedente, indicante le proprietà confinanti, l'altimetria generale, le quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, verde esistente, costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, impianti ed infrastrutture particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., nonché tutti i dati di viabilità e toponomastica necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria, sono riportate, con indicazioni particolari ed esplicite, tutte le relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui in **17.1.5**, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere con i quali devono in seguito essere distinti i riferimenti fissi richiesti dall'articolo **21**.

Nel caso in cui la lottizzazione, o il progetto di frazionamento di lotto esistente, interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, in stato di degrado, oppure di pregio ambientale, o storico o architettonico, questi edifici e complessi devono essere rappresentati con planimetrie nella scala 1:200, contenenti lo stato di fatto, la qualità ambientale, statica ed igienica, la classificazione in tipi edilizi e funzionali, la segnalazione dei pregi di carattere storico o architettonico. La planimetria dello stato di fatto sarà accompagnata da documentazione attestante la legittimità dei fabbricati esistenti.

**17.1.3** Un estratto 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.



**17.1.4** Documentazione fotografica illustrante le caratteristiche dell'area da pianificare o del lotto da frazionare.

**17.1.5** Una planimetria complessiva, in scala opportuna, estesa anche alle aree limitrofe aggiornate con edifici, strade e manufatti esistenti indicante:

- i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico e pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi, in termini di posizioni di lotto, volumetria, superficie coperta (se richiesta), altezza, ecc.;
- le aree destinate agli usi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;
- rete stradale veicolare e pedonale, con indicazione degli assi stradali, marciapiedi e pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici e le posizioni delle armature illuminanti;

Nel caso di frazionamento di lotto, è allegata al progetto una planimetria indicante i lotti destinati agli edifici privati, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati afferenti, in termini di posizioni di lotto, volumetria, superficie coperta, se richiesta, altezza, e di quanto altro prescritto nelle norme urbanistiche di zona, nell'assoluto rispetto di tali norme.

**17.1.6** Planimetria generale, in scala opportuna, comprendente lo schema viario, con innesto nella viabilità limitrofa esistente, indicante inoltre gli schemi delle reti, idrica, di fognatura bianca e nera, di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e dell'impianto di illuminazione, (eventualmente con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti se prescritti), con le dimensioni ed i computi relativi.

**17.1.7** Profili delle reti infrastrutturali, in scala opportuna.

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.

**17.1.8** Relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i dati tecnici relativi alle reti ed agli impianti, i provvedimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni, ecc.

**17.1.9** Le norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni e integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare nella esecuzione di recinzioni, illuminazioni, impianti, sistemazioni esterne, e quante altre misure si vogliano adottare.

**17.1.10** Lo schema di convenzione, ai sensi dell'articolo **28** della **L. 1150/42**, con le successive modificazioni ed integrazioni. Nella convenzione si stabilisce che le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono cedute subito dopo il collaudo delle stesse e prima del rilascio di concessioni per l'edificazione delle aree lottizzate.

## ***17.2 Per l'apertura di strade private***

**17.2.1** Un estratto mappale della località in scala opportuna, in modo tale che risulti esteso ad un intorno sufficientemente ampio della zona in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

**17.2.2** Un estratto dello strumento urbanistico vigente, con la localizzazione del terreno interessato dalla strada, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

**17.2.3** 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 in conformità alle prescrizioni del nuovo Codice della Strada (**D.P.R. 610/96**).

**17.2.4** 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, con particolari costruttivi in scala 1:20.

**17.2.5** Schema di convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, di pulizia, di illuminazione, 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.

***17.3 Per interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo ( di cui al comma 6.2) su edifici esistenti***

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 su parti di pregio architettonico, o storico, o su edifici di pregio architettonico, storico ed ambientale.

***17.4 Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (comprese le opere esterne di cui al capo terzo del Regolamento Edilizio)***

Per la recinzione di terreni, per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, tendaggi e tensostrutture, per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e/o temporanee.

**17.4.1** Alla domanda relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi (ai sensi dell'articolo **9** della **L. 122/89**), coperture pressostatiche stagionali, vasche, pozzi, forni all'aperto, opere precarie e temporanee, si allegano i 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 **DRAEL 2266/83** è sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno e le caratteristiche tecniche della recinzione e delle opere per l'accesso.

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

**17.4.3** 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 esistenti;
- una pianta, in scala 1:200, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione della rete di canalizzazioni privata 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, è necessario precisare 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.

**17.4.4** Per l'apertura di passi carrai, è sufficiente precisare nella domanda l'ubicazione e le dimensioni del passo carraio, nel rispetto del Codice della Strada (**D.P.R. 610/96**), nonché la superficie del suolo pubblico occupato.

### ***17.5 Per le costruzioni funerarie***

**17.5.1** Una pianta, in opportuna scala, indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati.

**17.5.2** Tutti i prospetti, in opportuna scala, completi di quote e della indicazione di tutti i materiali utilizzati.

### ***17.6 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.

### ***17.7 Per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 6.11 del Regolamento Edilizio***

Tutti i documenti indicati nell'articolo **15.1** del Regolamento Edilizio, esclusi quelli in **15.1.7** e **15.1.8**, per l'esauriente illustrazione dallo stato di fatto.

Per l'autorizzazione alla modifica d'uso di un piano, o porzione di un piano, di superficie coperta non superiore a 200 metri quadrati, sono sufficienti i documenti indicati in **15.1.1**, **15.1.2** e **15.1.6**, quest'ultimo riferito al solo piano interessato.

### ***17.8 Per l'abitabilità o l'agibilità***

Alla domanda, che deve essere simultanea a quella del certificato d'ultimazione dei lavori di cui all'articolo **23**, si allegano, tra i documenti appresso indicati, quelli occorrenti secondo le caratteristiche dell'opera.

**17.8.1** Certificato di collaudo statico, con l'attestazione di avvenuto deposito rilasciata dal Genio Civile.

**17.8.2** Parere favorevole rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

**17.8.3** Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

- 17.8.4** Ai sensi dell'articolo 20 del **D.P.R. 1052/77**, dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori, con 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 sopraccitato decreto.
- 17.8.5** Collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, dell'allaccio alla fognatura pubblica.
- 17.8.6** 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.
- 17.8.7** Copia della dichiarazione presentata in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del **R.D. 662/39**, e successive modificazioni ed integrazioni.
- 17.8.8** La dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo degli impianti installati se prescritto per legge, come disposto nella **L. 46/90**, nel **D.P.R. 447/91**, nella **L.R. 17/89** e relativo regolamento di attuazione, e nell'articolo 29 della **L. 10/91**.
- 17.8.9** Dichiarazione, resa in forma di perizia redatta da un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della **L. 13/89**, della **L.R. 32/91**, e del **DMLP 236/89** su accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata.

### ***17.9 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.

### ***17.10 Pareri preliminari***

La domanda di parere preliminare 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 tutte le prescrizioni del punto **15.1**.

### **Art.18 Rilascio della concessione o dell'autorizzazione**

Il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego.

Se il progetto è approvato, può essere condizionata l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità.

L'eventuale dissenso del firmatario del provvedimento finale dal parere della Commissione deve essere motivato. Nel caso in cui la concessione o

l'autorizzazione, sia rilasciata ugualmente, sul documento è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia.

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

Alla concessione o alla autorizzazione (se previsto), 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.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della **L. 241/90**.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 gg dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi, ai sensi dell'art.14 della **L. 241/90**, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del Procedimento richiede all'interessato, entro 15 gg dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro i termini fissati nel comma precedente, il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia e, qualora questa non si esprima entro il termine predetto il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare una proposta motivata ed a redigere una relazione scritta al Capo Ufficio Tecnico (Funzionario o Dirigente), indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Le determinazioni del Capo Ufficio Tecnico (Funzionario o Dirigente) sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della Commissione Edilizia, sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla Commissione Edilizia stessa. In caso di diniego la comunicazione deve contenere l'indicazione delle modalità e dell'autorità cui si può fare ricorso.

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 gg. dalla scadenza del termine di cui ai commi precedenti, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e si sia adempiuto, da parte del richiedente, a tutti gli obblighi necessari.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 gg. dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente tale termine, l'interessato può inoltrare domanda al Presidente della Giunta Regionale della Sardegna, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro 15 gg un commissario *ad acta* che, nel termine di 30 gg. adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Per le concessioni di sanatoria e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle **Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431** e loro successive modificazioni ed integrazioni si seguono le disposizioni della **L. 28 febbraio 1985, n. 47** con le modifiche introdotte dalla **L. 23 dicembre 1996 n° 662**.

Entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione edilizia, l'Ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del Responsabile del Procedimento e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.

Le determinazioni del Responsabile del Procedimento sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della Commissione Edilizia, sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla Commissione Edilizia stessa

L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Responsabile del Procedimento non si pronunci entro il termine di 90 gg. nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.

Negli altri casi, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Responsabile del Procedimento non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

In tale evenienza gli interessati devono comunicare l'inizio dei lavori previa nomina del Direttore dei Lavori.

Le disposizioni precedenti non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle **Leggi 11/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497** e per interventi in sanatoria per i quali si seguono le disposizioni della **L. 28 febbraio 1985, n. 47** con le modifiche introdotte dalla **L. 23 dicembre 1996 n. 662**.

I termini indicati ai commi precedenti sono sospesi nel caso in cui il Responsabile del Procedimento faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.

L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziata ed ultimati i lavori.

L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio.

La decadenza deve essere dichiarata dal Responsabile del Servizio (Funzionario o Dirigente) con apposito atto e comunicata agli interessati.

In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

Prima del ritiro della concessione o dell'autorizzazione, oppure con la comunicazione d'inizio lavori nel caso di silenzio assenso, l'interessato deve comunicare al Sindaco 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.

### ***18.1 Ritiro della concessione***

Per il ritiro della concessione, l'interessato deve presentare i documenti che seguono.

**18.1.1** Tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti richiamati all'articolo **13**.

**18.1.2** L'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora necessarie, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**18.1.3** 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.

**18.1.4** Le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui agli articoli **5** e **6** della **L. 10/77**.

### ***18.2 Ritiro dell'autorizzazione***

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

**18.2.1** Per i Piani di Lottizzazione, 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. Il Responsabile del Procedimento 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**. L'interessato dovrà, inoltre, 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 **L.R. n.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, con le modalità di cui al sopra richiamato articolo 5.

Per il ritiro della autorizzazione al frazionamento di lotti esistenti, l'interessato dovrà depositare il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o un titolo equipollente, e un atto di asservimento, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente gli elementi indicati al comma **17.1** del presente Regolamento.

**18.2.2** Per il rilascio dell'autorizzazione ad aprire strade private, è prescritta la consegna dei documenti indicati in **18.1.1**, **18.1.3** e **18.1.4**. 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.

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

**18.2.4** 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 pressostatiche di carattere stagionale, oppure per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, 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**, **18.1.3** e **18.1.4**.

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

**18.2.5** 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**.

**18.2.6** Per il ritiro dell'autorizzazione ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo **6.10** del Regolamento Edilizio, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in **18.1.1**, **18.1.3** e **18.1.4**.

**18.2.7** Per il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, il Responsabile del Procedimento prepara una relazione sulla

regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori e alla domanda di autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, e sull'esito delle visite sul luogo dei lavori. Entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare della concessione, o dell'autorizzazione, si procede alla verifica della conformità alle norme della **L. 373/76** o **L. 10/91** delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

Visto il risultato delle verifiche, esaminata la relazione, il Responsabile del Servizio (Funzionario o Dirigente) 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 Responsabile del Servizio (Funzionario o Dirigente) prescrivere le opportune modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'eventuale rifiuto del Responsabile del Servizio (Funzionario o Dirigente) di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, ristrutturato o modificato, sia abitato o utilizzato deve essere motivato e notificato all'interessato.

E' facoltà del Responsabile del Servizio (Funzionario o Dirigente) 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.

**18.2.8** L'autorizzazione per l'occupazione del suolo si ritira senza consegna o attesa di altri documenti.

### ***18.3 Ritiro di parere***

L'interessato non dovrà consegnare o attendere altri documenti.

### **Art.19 Pubblicità**

Dell'avvenuto rilascio della concessione o dell'autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi, di un apposito elenco.

Qualora la concessione, 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 della opere.**

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

#### ***20.1 Concessione o autorizzazione all'esecuzione di opere***

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro sette giorni al Sindaco, con lettera registrata nel protocollo generale del Comune, o raccomandata, a cura del titolare della concessione, o dell'autorizzazione.

Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni convenzionate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, un cartello dei lavori, delle dimensioni di almeno 150x100 cm., nella quale siano indicati l'oggetto della opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con numero e data di rilascio.

Nel caso di costruzione o ristrutturazione di un edificio contenente gli impianti di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, della **L. 46/90**, 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 **D.P.R. 447/91**.

Per la realizzazione di ogni genere di opere e lavori pubblici, il cartello dei lavori dovrà essere realizzato in conformità con le prescrizioni della **L. 55/90** e della **CMLP 1729/UL/90**.

Dal giorno d'inizio, sono conservati nel cantiere la concessione 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 della **L. 46/90** e della **L.R. n.17/89** e dei relativi regolamenti, 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 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 della concessione 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 Sindaco 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 Sindaco.

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.

- 20.1.1** Denuncia delle eventuali opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio.
- 20.1.2** 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.
- 20.1.3** 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.
- 20.1.4** 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 della **L. 46/90** e della **L.R. 17/89** e dei relativi regolamenti.
- 20.1.5** 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 di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
- 20.1.6** Quando l'edificio, o parte di esso, ovvero ad esso pertinente, (ad esempio recinzioni), 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 che 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 planoaltimetrici, prescritti all'articolo **21**, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonchè, 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.

**20.1.7** 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.

**20.1.8** Autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, ecc).

### ***20.2 Autorizzazione senza esecuzione di opere***

L'attività assentita ha corso dal giorno di rilascio della concessione o autorizzazione, senza che si debbano espletare ulteriori formalità.

### ***20.3 Esecuzione di opere esenti da concessione e mutamenti d'uso esenti da autorizzazione***

Nei casi di opere interne o di mutamento di destinazione d'uso, di cui ai punti **8.2.4** e **8.2.5** del Regolamento Edilizio, contestualmente all'inizio dei lavori, o al mutamento, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco 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 **L.R. 23/85**, richiamate all'articolo **31**, comma **31.26**, del Regolamento Edilizio.

Deve essere depositata presso il competente ufficio comunale la documentazione sugli eventuali impianti da installare o modificare, ai sensi della **L. 46/90** e della **L.R. n.17/89** e relativi regolamenti, 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**, come sopra richiamati negli articoli **15**, **17** e **20** del presente Regolamento Edilizio.

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

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 picchetti metallici inamovibili, contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

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

Il Responsabile del Servizio tecnico esercita, ogni qualvolta ne abbia l'opportunità, i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, 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 dell'esercente gli impianti.

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

E' data facoltà al titolare della concessione o della autorizzazione, di chiedere al Sindaco che le verifiche ed i collaudi, previsti dalle **L. 46/90** e **L.R. 17/89, L. 10/91** e relativi regolamenti di attuazione, siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

Per realizzare variazioni, rispetto al progetto approvato, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, deve, preliminarmente, presentare al Sindaco una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte 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, deve essere integrata la necessaria documentazione tecnica attestante tali varianti, ai sensi dell'articolo **4**, comma 3, del **D.P.R. 447/91**.

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

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

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione, o della autorizzazione, invia al Sindaco la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, allegando i documenti indicati all'articolo **17**, punto **17.9**, 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.

La dichiarazione di rispondenza tecnica dei lavori eseguiti a quelli concessi deve essere attestata da tecnico abilitato e può essere sottoposta a controllo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

#### **Art.24 Responsabilità**

Il titolare della concessione, 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 della concessione 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 delle difformità riscontrate.

## **Capo sesto. – Cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità.**

### **Art.25 Occupazione ed uso del suolo pubblico**

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Solo in caso di necessità, il Sindaco, 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 Sindaco 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 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 cauzionale o polizza fidejussoria da determinarsi caso per caso 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 rimesse 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 Sindaco 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 Sindaco 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 non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.



### **Art.26 Segnalazioni, recinzioni, illuminazione**

Ogni cantiere deve essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di servizio igienico, provvisorio e 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 Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, oltre che nei casi di breve durata, quando:

**26.1** si tratti solo di lavori interni.

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

**26.3** 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 ed il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

### **Art.27 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 per gli operai. 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, sentito il l'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco può ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

### **Art.28 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, inoltre, 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 inutili 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, il rilascio di una speciale autorizzazione Comunale.

#### **Art.29 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale e in modo da non determinare cavità e ineguaglianze che provochino il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori di acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonchè deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

#### **Art.30 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 dei lavori e l'assuntore degli stessi sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualunque genere.

Questa disposizione si applica anche al ritrovamento di ossa umane.

## **TITOLO SECONDO. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI**

### **Art.31 Termini convenzionali ricorrenti, interpretazioni conformi, e modi di misurazione**

Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nel Regolamento Edilizio, nelle Norme di Attuazione e negli elaborati grafici allegati al PUC, i modi di misurazione prescritti, nonchè le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione dello stesso Regolamento e dello strumento urbanistico generale.

#### ***31.1 Territorio o ambito territoriale***

E' una estensione di terreno, delimitato graficamente o soggetto ad un determinato regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente, cioè, piena efficacia giuridica ed amministrativa. Se ne distingue la superficie in territoriale, che coincide con quella dell'intero ambito territoriale, e fondiaria, che si ottiene dalla precedente detraendo quelle aree le quali, per loro natura o per vincoli del piano urbanistico, non si considerano ai fini della utilizzazione edilizia.

#### ***31.2 Zona omogenea***

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

Nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati i limiti inderogabili ed i rapporti definiti per zone territoriali omogenee con decreto dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

#### ***31.3 Comparto di intervento***

Porzione di zona, interessata da interventi unitari di pianificazione, nella attuazione dello strumento urbanistico generale. Il comparto di intervento, per il quale deve essere fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, nei comparti edificatori previsti dalla **L. 1150/42** e dalla **L.R. 45/89**.

#### ***31.4 Destinazione d'uso e modifiche***

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio è il complesso di usi o di funzioni stabilite del piano urbanistico per la zona, l'area, l'edificio. Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso o la funzione preminente, la quale è da considerare però, qualificante, ai fini urbanistici solo se accompagnata da tutte le altre. Queste ultime

destinazioni d'uso, o funzioni, integrano o rendono possibile, infatti, il compiuto utilizzo dell'uso principale od il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni o destinazioni d'uso, principali od accessorie integrative competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso.

In aggiunta o in sostituzione delle funzioni, o destinazioni principali ed accessorie possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni per le quali sono richieste, le particolari dotazioni di servizi.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942 oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 6.8.1967, la destinazione d'uso commerciale è confermabile senza l'obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'art.18 della **L. 765/67** e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico ed a parcheggi di cui alla **L.R. 45/89**, solo se le attività da assentire siano in svolgimento continuativo nell'immobile nei 10 anni precedenti la domanda.

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 siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla **L.R. 45/89**, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a parcheggi. In ogni caso, tali spazi, nonché i parcheggi privati prescritti nell'articolo 18 della **L. 765/67**, così come modificato dalla **L. 122/89**, 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**.

### ***31.5 Superficie territoriale***

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

**31.5.1** Superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica, comprese le relative aiuole e fasce alberate.

**31.5.2** Superfici delle porzioni di comparto destinate, negli insediamenti residenziali, agli edifici per l'istruzione o per le attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi, o destinate negli insediamenti produttivi, agli spazi pubblici destinati ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi.

**31.5.3** Superfici delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio costruibile.

### ***31.6 Superficie fondiaria – lotto – lotto intercluso***

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

Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume o la superficie, costruibile totale può essere ripartito fra i lotti o in quote proporzionali alla loro estensione o liberamente determinate; in ogni lotto così individuato si devono rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie. I lotti così ottenuti ed i volumi o superfici relativi sono frazionabili soltanto con le procedure previste per i piani attuativi.

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

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

Nelle zone omogenee già edificate, in relazione ad interventi per i quali non vi sia obbligo di piano attuativo, si può assumere come lotto legittimo di pertinenza di un fabbricato esistente quello che risulti tale sia in un atto amministrativo depositato presso il Comune o sia in un atto pubblico registrato nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

Per i fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della **L. 765/67**, nel caso di dimostrata assenza degli atti sopra indicati, si possono assumere come probanti la legittimità del lotto di pertinenza le planimetrie degli immobili allegatale alle denunce per l'iscrizione nei Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), presentate in data precedente a tale entrata in vigore. Le domande di concessione e di autorizzazione relative a tali lotti devono essere sempre accompagnate da elaborati grafici esaurienti e dai documenti sopra prescritti per la dimostrazione della legittimità dei lotti di pertinenza.

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile soltanto se avente accesso da una strada pubblica.

La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso.

**31.6.1** Le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati.

**31.6.2** Le superfici destinate a verde privato ed ad attrezzature private.

**31.6.3** Le superfici occupate dal volume, o dalla superficie, costruibile o già esistente.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per le aree di superficie non superiore a 2000 metri quadrati e ormai urbanizzate, intercluse fra lotti edificati, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi od a infrastrutture, aree non inserite e non inseribili in un comparto di intervento, è consentita la concessione diretta per l'edificazione con indice di fabbricabilità territoriale e con cessione delle dotazioni di legge per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Sentito il parere della Commissione Edilizia, tali spazi ceduti possono essere destinati tutti a parcheggi.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e dal parere della Commissione Edilizia, le aree di parcheggio possono essere ubicate anche all'esterno del lotto intercluso; qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto intercluso 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.

Per i lotti interclusi come sopra definiti, la concessione sarà rilasciata soltanto dopo il pagamento dei contributi, di cui agli articoli **4** e **5** della **L. 10/77**, appositamente determinati dall'Amministrazione anche tenendo conto della mancata cessione delle sedi stradali.

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

In ogni caso non possono essere considerati lotti interclusi ai fini dell'edificazione con concessione diretta, le superfici, di qualsiasi estensione, comprese entro comparti d'intervento per i quali non si sia ottenuto l'assenso a lottizzare di tutti i proprietari, e tuttavia lottizzati con le procedure di cui all'articolo **3**, comma 3°, della **L.R. 20/91**.

In tali lotti, l'edificazione resta subordinata alla stipulazione di una convenzione separata per disciplinare gli oneri di urbanizzazione, in

conformità con la convenzione tipo con la quale è regolamentata l'attuazione della lottizzazione complessiva.

### ***31.7 Indice di fabbricabilità territoriale***

Indica, in mc/mq oppure in mq/mq, la quantità massima di volume o di superficie, costruibile prodotta dall'unità di superficie territoriale o dal lotto intercluso. Tale volume o superficie costruibile si localizza, rispettivamente, o nella porzione fondiaria del comparto di intervento o nella porzione residua del lotto intercluso.

### ***31.8 Indice di fabbricabilità fondiaria***

Indica, in mc/mq oppure in mq/mq, la quantità massima di volume o di superficie, costruibile che può essere localizzata per la unità di superficie fondiaria e dipende dal modo con il quale il volume o la superficie costruibile, prodotto dalla superficie territoriale, è ripartito sulla porzione fondiaria del comparto di intervento.

Nel caso di distribuzione di volume o di superficie, sui lotti in quote proporzionali alla superficie di questi, l'indice ha un valore costante in tutta la porzione fondiaria del comparto, valore numerico dato dal rapporto tra volume o superficie, costruibile e superficie fondiaria. Nel caso, invece, di distribuzione del volume o della superficie, costruibile sui lotti in quote non proporzionali alla loro superficie, l'indice varia da lotto a lotto, passando da un valore massimo ad uno minimo.

### ***31.9 Volume o superficie di un edificio da costruire o da recuperare***

Tali edifici sono progettati, realizzati e/o recuperati nel rispetto dei limiti quantitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici, generali e attuativi, per regolare l'edificazione, nonché nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti quantitativi possono riguardare sia il volume che la superficie costruibile.

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

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

Il volume o la superficie di un edificio da recuperare, deve essere inferiore od uguale a quello ottenuto detraendo dal volume o dalla superficie costruibile sopra definito il volume o la superficie degli altri edifici, sia da realizzare che già esistenti da conservare. Il volume o la superficie di un edificio da realizzare o da recuperare, o di una sua parte, è conteggiato con i criteri indicati appresso. Per quanto non contemplato in tali criteri di conteggio, si utilizzano i metodi e gli schemi geometrici previsti nell'articolo 4 del **DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83** e nella lettera E della **CRAEL 2A/78**.

I calcoli del volume e della superficie costruibile devono fornire risultati concordanti, sia ai fini del controllo quantitativo della edificazione, sia per il rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati a gli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e sia per le necessarie dotazioni di servizi e parcheggi privati.

La superficie di un edificio da recuperare, può essere computata sommando la misura delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio e sottraendo dal totale le superfici relative a quei locali, indicati appresso, di cui è ammessa la deduzione dei volumi.

Sono utilizzabili anche altri metodi, purchè concordanti nei risultati.

Il volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza, determinata col metodo appresso indicato, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati appresso, calcolati nello stesso modo.

Sono utilizzabili anche altri metodi purchè concordanti nei risultati.

L'altezza, ai soli fini del computo del volume, viene determinata per fabbricato o per porzione di esso, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il piano del terreno sistemato, come definito al punto 31.27, sul prospetto a monte, sempre che il fabbricato sia coperto con terrazza oppure con tetto, di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per solo il calcolo del volume, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri stabiliti al comma **31.22**, ai fini del rispetto dell'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici o regolamentari.

Qualora siano vigenti strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore della **L. 457/78**, l'applicazione delle norme tecniche contenute nell'articolo **49** di detta legge non deve comportare, ai sensi del comma 4 di tale articolo, aumenti nè nelle densità abitative nè nelle superfici coperte



derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previsti dagli stessi strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici di cui al comma **31.21**, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande e porticati di profondità non superiore a 2,50 metri lineari.

Nel calcolo del volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, è consentito non tener conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35% e che comprenda locali dotati dei requisiti appresso stabiliti per l'esenzione dal calcolo dei volumi. Per i tetti sfalsati o con le falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalsati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle utili per l'esenzione dal computo dei volumi, o di volumi superiori all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

Non è consentito realizzare a coronamento delle costruzioni tettoie aperte, o comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanisti attuativi per caratterizzare i tipi edilizi.

In tutte le zone omogenee, i piani sottotetto, anche se compresi fra falde con pendenza inferiore al 35%, non partecipano al computo del volume solo se non superano l'altezza interna massima di metri 2,00 e solo se destinati a locali tecnici privati per gli impianti per la produzione di calore o per lo sgombero.

Nelle zone omogenee A,B,C,D non industriali e non artigianali, i locali compresi nei piani terreni aperti con porticati possono essere esclusi dal computo del volume quando gli stessi piani, del tipo a pilotis, rispettino tutte le seguenti prescrizioni:

- siano estesi ad un intero isolato;
- abbiano un'altezza interna massima di metri 2,50;
- non comprendano altri locali oltre a quelli per lo sgombero, i locali per gli impianti tecnici, agli androni di ingresso per le scale, tutti di altezza interna non superiore a 2,50 metri, ed alla centrale termica (quest'ultima anche con altezza interna maggiore di 2,50 metri);
- la superficie coperta impegnata da tali locali non superi un quarto di quella totale del piano pilotis;
- la residua superficie coperta, utilizzabile anche come parcheggio, sia del tutto sgombra e priva di chiusure e di recinzioni.

Le facilitazioni sul calcolo dei volumi e dell'altezza in presenza di piano porticato sono concedibili soltanto se il tipo edilizio con "pilotis" è esplicitamente prescritto come tipo edilizio obbligatorio nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e se la concessione di tale facilitazione è espressamente confermata in tali norme.

E' consentito di non tener conto del volume posto, nei piani interrati e seminterrati, sotto il piano del terreno sistemato, come definito al punto **31.27**, sul prospetto a monte, sempre che tale volume sia relativo a locali rispondenti ai requisiti sotto stabiliti per l'esenzione.

Negli edifici per la residenza ubicati nelle zone A, B e C, i piani interrati o seminterrati per almeno un lato partecipano al computo del volume con la sola parte superiore al piano di sistemazione definitiva solo se comprendenti locali privati per cantine, rimesse, impianti tecnici, produzione di calore, sgombero. Qualora detti locali siano destinati invece ad abitazione, attività artigianali, commerciali o di deposito, di rimessa pubblica e simili, tali vani interrati o seminterrati partecipano per intero al computo dei volumi.

In tutte le zone omogenee, nei piani interrati, seminterrati, porticati e sottotetto sono computati nel volume o nella superficie di un edificio da realizzare o da recuperare, i volumi o le superfici, dei locali con caratteristiche e con destinazione diversa da quella esentata dal computo e anche i volumi o le superfici dei locali, che per la loro distribuzione nei piani o per la presenza di servizi igienici possono assumere tale diversa destinazione, anche non autorizzabile.

### ***31.10 Rapporto di copertura***

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

### ***31.11 Area coperta***

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori compresi i volumi a sbalzo.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi, le verande, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti, purchè la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie lorda restante del fabbricato, le parti dell'edificio completamente sotterranee e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista. Sono incluse, invece, le scale esterne chiuse.

### ***31.12 Distacco***

E' la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici o da opere esistenti, costituenti edificazione come specificato al comma **31.16**,

o dal confine. Il distacco si misura sulla linea orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, aperte e chiuse, ma esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le grondaie.

Gli aggetti dei balconi aperti, cornicioni e grondaie non devono essere superiori al 25% della minima distanza del fabbricato da confine e non superiori al 50% della minima distanza del fabbricato da un altro fabbricato, esistente o costruibile.

Nelle zone omogenee nelle quali è prevista negli strumenti urbanistici la sostituzione degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione, i distacchi fra i fabbricati d'angolo devono riferirsi sempre, nel rispetto dei tipi edilizi prescritti per le stesse zone, alle posizioni occupabili dagli edifici e alla massima profondità del corpo di fabbrica sviluppabile.

### ***31.13 Arretramento***

E' la minima distanza fra l'edificio ed una infrastruttura viaria o una attrezzatura pubblica. Si misura dal punto del fabbricato più vicino all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, nel modo indicato al punto **31.12**. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché l'indice fondiario di fabbricabilità si applica all'intero lotto e quello territoriale all'intero comparto di intervento.

L'arretramento degli edifici determina la formazione della fascia di protezione stradale di cui al comma **31.32** del presente Regolamento. Tale fascia non può essere occupata nè da sporti nè da alcuna struttura di pertinenza al servizio dell'edificio.

### ***31.14 Centro abitato***

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione, ai sensi degli articoli **17** della **L. 765/67** ed articolo **4** della **L. 10/77**, nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale e delle distanze minime a protezione della strada, a norma del **D.M. 1404/68**.

Si definisce centro abitato un aggregato di edifici contigui, con differenti destinazioni, con interposte strade, piazze, luoghi di sosta ed altri spazi simili, individuanti luoghi ove si raggruppano gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e similari. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di tutte le infrastrutture ed attrezzature pubbliche.

### ***31.15 Centro edificato***

Ai sensi dell'articolo **18** della **L. 865/71**, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate senza interruzione ed i lotti in esso interclusi.

### ***31.16 Edificazione***

Costituiscono edificazione, e cioè modificazione edilizia del territorio, le attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione o ampliamento e di sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica, come definite nell'articolo **31** della **L. 457/78**.

L'edificazione, come sopra definita, deve essere in tali casi assentita con concessione edilizia.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera d), sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi ristrutturazione devono interessare soltanto parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza. Non è ammessa, pertanto, né la demolizione del fabbricato né il totale sventramento interno delle strutture d'ambito esistenti, interventi tutti per i quali si devono considerare definitivamente perse le strutture essenziali del fabbricato e che preludono ad un intervento di edificazione di un nuovo fabbricato, o di ricostruzione, da assumere come diverso dalla ristrutturazione. Analogamente, la demolizione intenzionale o il crollo fortuito determinano la nuova edificazione o ricostruzione.

In ogni caso, la ricostruzione è assentibile soltanto se ammessa nelle norme di zona, mentre nella edificazione di un nuovo fabbricato si applicano le disposizioni specifiche.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera e), sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Soltanto ai fini del rispetto delle distanze dagli edifici di cui all'articolo **873** del **R.D. 262/42** e di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, si considera edificazione anche la realizzazione di opere di recinzione d'altezza superiore a tre metri, ai sensi dell'articolo **878** del **R.D. 262/42**.

### ***31.17 Edificio o fabbricato***

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da realizzare con nuova edificazione, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitato da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, od organismi edilizi, ma separato da questi con muri che si elevano, senza

interruzione, dalle fondamenta alla copertura, fornita di uno o più accessi liberi sulla strada.

Tale costruzione od organismo edilizio, si configura come edificio o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (murature, legno, acciaio, resine sintetiche, ecc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili).

Si considera edificio o fabbricato un manufatto anche se prefabbricato e smontabile, anche se non necessità di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea comunque inferiore a dodici mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa.

Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative Norme di Attuazione.

Si intende per larghezza o spessore di un corpo di fabbrica la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

### ***31.18 Fabbricato accessorio***

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

Il volume del fabbricato accessorio è compreso nel volume costruibile e si computa come indicato al punto **31.9**.

### ***31.19 Fronte di un edificio***

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

Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i punti estremi che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su unico piano verticale, senza variazioni planimetriche, fino ai piani superiori dell'edificio.

### ***31.20 Lunghezza massima dei prospetti***

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

### ***31.21 Volume tecnico***

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scale, anche destinate ad impianti, o il torrione dell'ascensore, necessari per la funzionalità dell'edificio, sporgenti oltre la copertura, piana

a falda o mista. Tale volume tecnico non è computato nel calcolo del volume costruibile se non supera il 10% di tale volume.

### ***31.22 Altezza degli edifici***

L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, o dai piani attuativi laddove esistenti, ad eccezione di quella dei volumi tecnici, purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità, che costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi purchè contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Qualora nelle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici sia prescritto l'uso di tipi edilizi con "pilotis", è consentito dedurre dall'altezza del fabbricato l'altezza massima di metri 2,50 consentita per il piano porticato.

Per edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla minore larghezza del corpo di fabbrica, fra quelle previste dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici. Sono fatte salve le eventuali diverse e più precise disposizioni di tali Norme d'Attuazione.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'estradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se, invece, ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Non è consentito realizzare, a coronamento delle costruzioni, tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso l'intera altezza compresa fra la linea di gronda di tale copertura e la linea di terra è conteggiata come altezza dell'edificio.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà, superare del 20%, con un massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete stessa interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

### ***31.23 Stanza o vano utile***

Secondo la **CMLP 1820/60**, per stanze (vani utili) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, lo studio, il soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, e abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno nove mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno metri 2,70 dal pavimento.

### ***31.24 Vano accessorio***

Secondo la **CMLP 1820/60**, per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, locali di sgombero, ecc.) nonchè le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze (angoli cottura).

### ***31.25 Altri vani***

Secondo la **CMLP 1820/60**, per altri vani s'intendono tutti quei vani che, compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni quali, autorimesse o garages, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili e simili.

### ***31.26 Interventi edilizi sugli edifici esistenti; opere interne***

Non costituiscono attività di edificazione, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso, le opere di manutenzione straordinaria, e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, come definite nell'articolo **31** della **L. 457/78**, nonchè tutte le opere soggette, come queste, ad autorizzazione.

Secondo la **L. 47/85** e la **L.R. 23/85**, si considerano **opere interne** alle costruzioni quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, aumento delle superfici utili o dei volumi, del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate con la lettera A nel **DMLP 1444/68** e nel **DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83**, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle

superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Le opere interne come sopra definite non sono soggette ad autorizzazione.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera a) della **L. 457/78**, gli interventi di **manutenzione ordinaria** comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera b), si intendono interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera c), gli interventi di **restauro o di risanamento conservativo**, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, nè consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### ***31.27 Terreno sistemato***

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

### ***31.28 Area scoperta***

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

### ***31.29 Aree interne agli edifici***

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

Nelle nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dallo strumento urbanistico comunale nella eventuale zona omogenea A, ai sensi del **DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83**, o anche nella



zona omogenea B, ai sensi dello stesso decreto, qualora questa comprenda edifici di interesse ambientale e tradizionale.

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

### **31.29.1 Cortile**

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

### **31.29.2 Patio**

Si intende per patio lo spazio interno di una sola unità immobiliare sita in un edificio di un solo piano, o disposta all'ultimo piano di un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a 4 metri e distanti fra loro non meno di 4 metri.

### **31.29.3 Chiostrina**

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

### **31.29.3 Cavedi o intercapedini**

Si intende per cavedio uno spazio utilizzato per aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Tale limitazione non sussiste per gli immobili esistenti realizzati secondo tipologie edilizie, storicamente documentate, che prevedevano areazione e l'illuminazione di ambienti destinati alla residenza tramite chiostrine e pozzi di luce.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazione.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per l'areazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

### ***31.30 Indice piantumazione***

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

### ***31.31 Tipi di strade***

Ai sensi della **CMLP 2575/86**, la rete viaria urbana comprende i seguenti quattro tipi funzionali di strade:

#### **31.31.1 primarie.**

#### **31.31.2 di scorrimento.**

#### **31.31.3 di quartiere.**

#### **31.31.4 locali.**

Le **strade primarie** hanno funzioni di entrata e di uscita dalle città, ed a servizio, quindi, del traffico di scambio, fra il territorio urbano ed extraurbano, e del traffico di transito rispetto all'area urbana. In questa categoria di strade, nella quale rientrano in particolare per le grandi città le autostrade urbane, sono ammesse solamente le componenti di traffico relative al movimento dei veicoli di linea e non di linea con esclusione, comunque, dei veicoli non abilitati ad una velocità superiore a 50 km/h (non sono ammessi quindi, in particolare, le soste, le fermate dei mezzi pubblici, i velocipedi ed i pedoni, salvo eventuale idonea attrezzatura delle relative fasce di pertinenza).

Le **strade di scorrimento** hanno la funzione di garantire la fluidità degli spostamenti veicolari di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, nonchè di consentire un elevato livello di servizio degli spostamenti a più lunga distanza, interni all'ambito urbano. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade veloci urbane, con deroga sul limite generalizzato di velocità urbana, e gli itinerari riservati ai mezzi pubblici di superficie, costituiti da serie di strade riservate e da strade con sedi e corsie riservate. Sulle strade di scorrimento, non riservate, sono ammesse tutte le componenti di traffico esclusa la sosta dei veicoli (salvo che quest'ultima venga separata con idonei spartitraffico invalicabili).

Le **strade di quartiere**, hanno la funzione di collegamento fra quartieri limitrofi (spostamenti a minore distanza, sempre interni alla città) o, per le aree urbane di più grandi dimensioni, tra punti estremi di un medesimo quartiere. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade destinate a servire, attraverso opportuni elementi viari complementari, gli insediamenti principali urbani e di quartiere (servizi, attrezzature, ecc.). Sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa anche la sosta dei veicoli privati purché organizzata su specifiche aree con apposita corsia di manovra.

Le **strade locali**, sono a servizio diretto degli insediamenti. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade pedonali e le strade

parcheggio; su di esse comunque non è ammessa la circolazione dei mezzi collettivi di linea.

Secondo le prescrizioni del predetto decreto, nella progettazione di strumenti urbanistici attuativi e di strade, è consentita la connessione di ciascuna strada esclusivamente con strade dello stesso tipo o di tipo immediatamente precedente o seguente.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 12 della **L. 122/89**, fanno parte della rete viaria urbana:

1. **Area pedonale urbana**: zona urbana interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo consenso per i velocipedi e per i veicoli al servizio di persone portatrici di handicap con limitate capacità motorie.
2. **Zona di traffico limitato**: area in cui l'accesso e la circolazione sono limitati ad ore prestabilite e a particolari categorie di utenza e di veicoli. Le strade extra urbane, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche, vengono distinte nel **DMLP 1404/68** come appresso.

**Autostrade**: autostrade di qualunque tipo (**Legge 7 febbraio 1961 n. 59**, art.4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade e aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (**Legge 19 ottobre 1965 n. 1197** e **Legge 24 luglio 1961 n. 729**, art. 9).

**Strade di grande comunicazione o di traffico elevato**: strade statali comprendenti itinerari internazionali (**Legge 16 marzo 1956 n. 371**, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (**Legge 24 luglio 1961 n. 729**, articolo 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della **Legge 26 giugno 1965 n. 717**, articolo 7).

**Strade di media importanza**: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a 10,50 metri; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a metri 10,50.

**Strade d'interesse locale**: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

### ***31.32 Fascia protezione stradale***

E' l'area antistante ad una strada extraurbana, anche ferrata, di ampiezza minima determinata dalle disposizioni di legge, nella quale non è consentita l'edificazione.

Le fasce di protezione delle strade extraurbane sono determinate dal **DMLP 1404/68**, in attuazione dell'articolo 19 della **L. 765/67**.

Le fasce di protezione delle strade ferrate e delle tramvie sono stabilite dalla **L. 2248/865** e dal **D.P.R. 753/80**.

Nelle fasce di protezione sono ammessi i servizi canalizzati, le opere a servizio della strada, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni e siepi, le opere di sostegno d'altezza limitata, nonchè i distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato agli utenti della strada.

La fascia di protezione della strada è determinata dall'arretramento degli edifici di cui al comma **31.13** del presente Regolamento.

### ***31.33 Distanza di protezione delle strade***

La fascia di protezione stradale è la distanza minima dal ciglio stradale, stabilita come al comma precedente, che si deve osservare nella edificazione a protezione della strada.

### ***31.34 Ciglio della strada***

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

### ***31.35 Frazionamenti***

I frazionamenti di terreni da lottizzare a scopo edificatorio è un'attività che predispone alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Ai sensi del presente Regolamento, tale attività può essere svolta legittimamente soltanto dopo l'approvazione del Piano di lottizzazione e comporta l'obbligo di comunicare al Sindaco l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti picchetti di riferimento planoaltimetrico. Il frazionamento è collaudato dai competenti uffici comunali, che ne verificano la rispondenza al progetto di lottizzazione.

Anche il frazionamento di lotti già edificati, o edificabili, in più lotti da interessare con distinte attività edificatoria, è soggetta ad autorizzazione nei modi prescritti nel presente Regolamento Edilizio.

### ***31.36 Urbanizzazione primaria***

Vengono considerate opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 4 della **L. 847/64**:

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

Ai sensi dell'articolo 9 del **DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83**, nelle zone omogenee C e D, le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante.

In conformità alla **CRAEL 5 D/78** nelle zone omogenee E e G, sono a totale carico del concessionario.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'articolo **9** della **L. 10/77**.

### ***31.37 Urbanizzazione secondaria***

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo **4** della **L. 847/64**, come modificato con l'articolo **44** della **L. 865/71**.

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'articolo **9** della **L. 10/77**.

### ***31.38 Allacciamenti ai pubblici servizi***

Sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, di adduzione e distribuzione idrica, dell'energia elettrica e le corrispondenti opere d'urbanizzazione di una lottizzazione.

### ***31.39 Inizio dei lavori***

I lavori si dicono iniziati allorchè siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, come ad esempio, la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

### ***31.40 Ultimazione dei lavori***

I lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione e di recupero di quelli esistenti si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a norma dell'articolo **221** e seguenti del **R.D. 1265/34**.

## **TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE**

### **Capo primo – Caratteristiche ambientali degli edifici.**

#### **Art.32 Criteri progettuali**

I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle leggi, ed a tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio ed in particolare alla disciplina di cui al presente titolo terzo, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri di seguito indicati:

- inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato;
- 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;
- 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;
- la corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso finale;
- l'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti;
- la corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili;
- 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. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, oltre che le indicazioni prescritte al **capo quarto** del **TITOLO SECONDO**, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quelli idrici, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. La relazione comprenderà, anche l'analisi dei fattori di cui all'art.2 del **DMLP 22.6.83** e all'art **39** del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'art.4 dello stesso **DMLP**.

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.

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

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 **DMI 246/87**.

I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione **D.P.R. 447/91**, della **L.R. 17/89** e relativo regolamento e della **L. 10/91**.

## **Art.33 Norme generali**

### ***33.1 Piani interrati***

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

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

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

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del comma **33.2** del presente Regolamento.

### ***33.2 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 1 (uno) metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è 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 cm. 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 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 areate 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.

Al fine di evitare la propagazione dell'umidità sono consentiti anche altri sistemi tecnologicamente avanzati esclusivamente per le parti confinanti con proprietà diverse.

I seminterrati, 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, di cui al presente Capo primo e al Capo secondo seguente.

Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni del comma **33.1** precedente.

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

### ***33.3 Piani terreni***

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 cm. 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 filo 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 alta 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 efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

Nei fabbricati prospicienti la pubblica via l'intradosso del primo solaio non può in ogni caso essere posto ad una quota inferiore a 3,50 metri rispetto a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato.



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 posiziona 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 pietrame.

### ***33.4 Piani sottotetto***

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni ed uffici o studi professionali se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,00.

Gli stessi piani possono essere adibiti a pertinenze di servizio dei locali abitabili sottostanti se l'altezza media utile è m 2,40 e l'altezza minima è non inferiore a 2,00 mt. Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi non abitabili.

### ***33.5 Aree scoperte***

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici. Il Sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **33.5.1 Fra edifici**

Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi ed sistemate come prescritto nell'articolo **31.28**.

#### **33.5.2 Interne agli edifici**

Negli spazi interni definiti nell'articolo **31.29.1** come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. Nelle aree interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile.

Nelle aree interne definite nello stesso articolo come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la copertura totale, ove sia rispettato il

volume costruibile, nè muri di recinzione di zone del cortile, se non a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

Sono considerate opere accessorie, e pertanto ammissibili, anche in area di distacco, sempre nel rispetto delle distanze dai confini previsti dal Codice Civile, gli elementi di arredo volti a migliorare la fruibilità e la qualità estetica delle aree di pertinenza dei fabbricati. Rientrano in tale categoria i gazebo, le protezioni per impianti tecnologici, i pergolati, le protezioni orizzontali leggere per i posti auto e per gli ingressi.

Tali opere potranno essere estese a superfici non superiori al 50% della superficie libera assicurando il mantenimento a verde delle residue superfici.

Sono consentite opere accessorie nei piani attico a condizione che non venga utilizzata più del 50% della superficie libera e che gli arredi e le strutture non determinino un nuovo piano di facciata continua.

Sono consentite nei lastrici solari, nel rispetto dell'altezza massima del fabbricato come definito all'art.31.22, le costruzioni accessorie con le medesime condizioni previste per i piani in attico.

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

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

### **33.6 Lotto d'angolo**

E' consentita l'edificazione nei lotti d'angolo, nel rispetto delle volumetrie massime previste dal Piano, a condizione che la costruzione venga realizzata ai due confini adiacenti ai lotti prospettanti le due strade, purché venga rispettato l'allineamento di eventuali fabbricati esistenti.

I distacchi minimi dai rimanenti confini non devono essere inferiori a m. 5; potranno prevedersi aperture nel cortile nel caso in cui le distanze dai confini del lotto siano inferiori a m. 10 oppure, per distanze inferiori purché venga stipulata apposita convenzione con il vicino confinante.

Nel caso di lotti prospicienti strade di diversa larghezza, l'altezza del fabbricato deve essere valutata secondo la dimensione della strada con larghezza maggiore e tale altezza può essere mantenuta fino ad un fronte di 8 metri anche nella strada con dimensioni inferiori.

### ***33.7 Barriere architettoniche***

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, 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 **D.P.R. 384/78**.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della **L. 13/89** e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2, della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel **DMLP 236/89**.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della **L.R. 32/91**.

Infine, ai sensi dell'articolo 24 della L. 104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella **L. 13/89**, sono eseguite in conformità alle sopraccitate disposizioni di legge.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle **L. 1089/39** e **L. 1497/39** nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata **L. 13/89** non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite nell'articolo 7 **D.P.R. 164/56**, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

Ai sensi dell'articolo 32, comma 20, della **L. 41/86**, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del **D.P.R. 384/78**, in materia di superamento delle barriere architettoniche. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

### ***33.8 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 locale, 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 e purché non in contrasto con le norme d'attuazione degli strumenti urbanistici.

### **Art.34 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 **DMS 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 unita immobiliari, comunque destinate.

#### ***34.1 Superficie interna abitabile***

Ai sensi dell'articolo **2** del **DMS 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.

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 monostanza, 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 **DMS 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.

#### ***34.2 Altezza minima interna***

Ai sensi dell'articolo **1** del **DMS 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 disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

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

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

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

### ***34.3 Illuminazione ventilazione***

Ai sensi dell'articolo **5** del **DMS 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 **DMS**, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'articolo **6** di detto **DMS**, 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 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 **DMS**.

E' consentita l'istallazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati 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 5 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 finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale dei 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**.

### ***34.4 Temperatura interna***

Ai sensi dell'articolo **4** del **DMS 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 permanente le pareti e le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Ai sensi dell'articolo **8** del **D.P.R. 1052/77** e dell'art.**4** del **D.P.R. 412/93**, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

### **34.5 Isolamento termoacustico**

Ai sensi dell'articolo **8** del **DMS 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 contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

### **Art.35 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 alle utilizzazioni previste, ai fini indicati in tali regolamenti e norme.

A tali edifici si applicano le norme del precedente articolo **34** 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 **L.R. 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** nonchè rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla **L.R. 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 **D.P.R. 303/56**.

### **Art.36 Scale**

Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.

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

Ai sensi dell'articolo **19** della **L. 166/75**, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate 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.

### **Art.37 Parcheggi**

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

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. 765/87** e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla **L.R. 45/89**, 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 concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo **18** della **L. 765/67** e dall'articolo **2**, comma 2, della **L. 122/89**, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla **L.R. 45/89**, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, ai sensi dell'articolo **13** della **L. 426/71**, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assentiti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo **34** della **L. 426/71**.

Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve essere sistemato e coltivato a giardino e deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva assunto, nell'articolo 31.9 del Regolamento Edilizio, per il calcolo del volume o della superficie, dell'edificio da realizzare o da recuperare.

Ai sensi dell'articolo **9**, 1° comma, della **L. 122/89**, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi ovvero 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 di 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 essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento accurato 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 dall'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

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, **DEL 285/92**, e del suo Regolamento d'attuazione, **D.P.R. 495/92**, come anche modificati ed integrati dal Decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, **n°610**, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.



Secondo l'articolo **46** del **D.P.R. 495/92**, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento 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.

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.

Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale degli impatti urbanistici e degli impatti sulla rete viaria, non intervengono nel computo dei parametri urbanistici, a condizione che la costruzione non presenti chiusure perimetrali murarie fisse, ma esclusivamente schermature visuali, e sia trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.

Nelle zone B e C, per i parcheggi seminterrati realizzati nei lotti o nei cortili di pertinenza fuori dal sedime dei fabbricati, la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature esclusivamente se l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura è inferiore a ml 0,80 e se la superficie interessata non è superiore al 10% del cortile di pertinenza.

## **Capo Secondo. – Tecnologia della Costruzione.**

### **Art.38 Sicurezza statica**

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

In particolare devono essere rispettate le norme:

- per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e con struttura metallica, di cui alla **L. 1086/71** e al **DMLP 14.2.1992** e successive modificazioni e integrazioni;
- riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla **L. 64/74**;
- sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al **DMLP 3.10.78**;
- per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al **DMLP 8.1.87**, e successive modifiche ed integrazioni;
- per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al **D.P.R. 246/93**.

### **Art.39 Risparmio energetico**

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'articolo **27** della **L. 10/91**, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati, secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo **4** della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto od opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e a l'uso razionale di energia.

Ai sensi dell'articolo **6** della **L. 46/90**, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui al **D.P.R. 447/91**, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

- a) 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;

- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonchè 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;
- e) 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;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

Ai sensi dell'articolo 7 della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

In relazione al **DMICA 7.10.81**, il valore dei gradi giorno per il Comune di Ortacesus e la rispettiva zona climatica di appartenenza sono riportati secondo quanto stabilito con l'allegato A dello stesso decreto:

Ortacesus – gradi/giorno 1218 – zona C.

#### **Art.40 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:

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

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1°, lettera g), del **D.P.R. 447/91**, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui all'articolo 6 della **L. 46/90** è obbligatoria 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 dell'articolo 7 della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

#### **Art.41 Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile**

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91**, del **DMS 443/90**, del **DMLP 12.12.86** e delle leggi richiamate, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi.

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

Ai sensi dell'articolo 7 della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

#### **Art.42 Smaltimento delle acque superficiali e reflue**

Le reti di fognature bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**, e del **DMLP 12.12.85** e delle leggi richiamate e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e alle fognature delle norme CNR.

Ai sensi dell'articolo 7 della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

#### **Art.43 Distribuzione e uso dell'energia elettrica**

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91** e della **L.R. 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 dell'articolo 7 della **L. 46/90** 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 l'articolo 7 della **L. 46/90**, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonchè nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **DPR 246/93**.

#### **Art.44 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 della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91**.

Ai sensi dell'articolo 1 della **L. 1093/71**, tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas o combustibile per uso domestico ed usi similari, devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza.

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

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

#### **Art.45 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, nonchè alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici richiamate nell'articolo 39 del presente Regolamento.

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91**, nonché della **L. 10/91** e del regolamento **D.P.R. 412/93**.

#### **Art.46 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 della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91**.

Ai sensi dell'articolo **7** della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

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

- **Legge 24.10.42, n. 1415**, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".
- **D.P.R. 24.12.51, n. 1767**, "Regolamento per l'esecuzione della legge n. 1415 del 24.12.1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";
- **D.P.R. 27.4.55, n. 547**, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";
- **D.P.R. 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";
- **Circolare Ministeriale 5.12.66, n. 89**, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 1497";
- **Decreto del Ministro dell'Interno del 1 febbraio 1986**, «Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di auto rimesse e simili»;
- **Decreto del Ministro per il Coordinamento delle Politiche Comunitarie del 28 novembre 1987, n.586**, «Attuazione della direttiva n. 84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi»;
- **Decreto del Ministro per il Coordinamento delle Politiche Comunitarie del 9 dicembre 1987, n.587**, «Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.

### **Capo terzo. – Opere esterne.**

#### **Art.47 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 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 progetto 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.

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile del

Servizio, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge.

#### **Art.48 Larghezza minima dei fronti**

La larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a 10 metri, nè 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, sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, i due edifici confinanti con quello da costruirsi. In tal caso il nuovo fabbricato può 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, come previsto nell'articolo 47. Le disposizioni del presente articolo non, si applicano nelle zone A e nelle porzioni di zona B nelle quali permangano tracciati stradali originari.

#### **Art.49 Materiali, intonaci e coloriture**

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

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari, devono far corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento.

Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Responsabile del Servizio può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali ad esempio, portali e finestre con archivoltate, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, ecc. Negli interventi di demolizione parziale o totale, il Responsabile del Servizio può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona A e per quelli, anche in



altre zone omogenee, su edifici di pregio ambientale o tradizionale, è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori tenui, da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia, 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.

### **Art.50 Recinzioni**

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e di ml 1.50 nella restante parte.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, le recinzioni saranno realizzate con uno zoccolo inferiore di muratura piena, e con una parte superiore formata da elementi costruttivi discontinui, tali da non impedire la visuale, infissi nella muratura sottostante, ed elevata fino alla altezza massima complessiva di 3 metri dal terreno sistemato, sia pubblico che privato.

Nella zona omogenea A, ai sensi del **DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83**, 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 3.00 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. Uguale prescrizione è applicabile, secondo il giudizio della Commissione Edilizia, 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.51 Serramenti**

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o di bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. In tal caso, i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad

eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e ad evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico. E' vietato usare per abitazione locali costruiti ad uso negozio, magazzino o altro, per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

Le porte di ingresso di locali destinati ad abitazione, posti al piano terreno, non possono aprirsi direttamente sulla strada, o su spazi pubblici, neanche per dare aria e luce ai locali medesimi. E' consentito che le abitazioni poste al piano terreno, per ciascuna strada, o ciascun spazio pubblico, sul quale prospettino con almeno due locali, siano dotate di uno solo di questi, anche non destinato 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.

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

### **Art.52 Balconi**

Fatte salve più precise disposizioni degli strumenti urbanistici, i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti che chiusi, aggettanti su spazi pubblici, non possono avere una sporgenza maggiore di metri 1.50 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.

I balconi chiusi non possono avere una larghezza maggiore 1/3 di quella della facciata, ed a distanza lungo la facciata inferiore a 4.00 metri fra di loro.

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

### **Art.53 Pensiline**

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

**53.1** 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.

**53.2** Non possono sporgere più di 3.00 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.

**53.3** 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.

**53.4** La copertura deve essere di materiale non fragile e impermeabile.

**53.5** Dovranno essere disposte in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri i pubblico interesse.

#### **Art.54 Limiti di sporgenza in genere**

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m. 250 dal suolo;
- cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a mt. 350 dal piano del marciapiede e a mt. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.

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 comportino occupazione di suolo pubblico, sporgano dal vivo del muro non più di 20 cm.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

#### **Art.55 Opere private da esposizione**

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

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, 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.56 Segnalazioni ed indicazioni**

### ***56.1 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.

### ***56.2 Targhe per numeri civici***

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

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

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

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

### ***56.3 Segnaletica ed impianti pubblici***

Il Comune può applicare per ragioni di pubblico servizio, sentita la Commissione Edilizia 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, dovranno darne avviso al Comune, che provvederà alla rimozione e allo spostamento a proprie spese.

#### ***56.4 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 le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici, con provvedimento del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia. 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.

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte, e rispettare le prescrizioni di cui all'art. 91 del presente regolamento in relazione agli oggetti.

Sino alla emanazione dell'apposito regolamento previsto dal Codice della Strada vigente non sono consentite le insegne a bandiera.

L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

#### **Art.57 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.

Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T. U. 1934 della **Legge Comunale e Provinciale**.

#### **Art.58 Facciate degli edifici ed elementi di pregio**

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali o con essi coerenti. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

#### **Art.59 Allineamenti**

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere definiti in rapporto ai fili preesistenti e alle caratteristiche del tessuto urbano. Il Responsabile del Servizio potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **Art.60 Coperture, canali di gronda e pluviali**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in

tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **Art.61 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art.62 Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada ed al rispetto del Codice della Strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevo, con scanalature per il deflusso delle acque, la cui larghezza non deve essere inferiore a m. 2.50 se la rampa è rettilinea, e m 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e la carreggiata, dovrà essere previsto un tratto per una lunghezza di almeno 4 metri, atto alla sosta di un'autovettura, salvo deroghe, ai sensi del Codice della Strada, per sistemi di apertura meccanici del tipo automatico.

#### **Art.63 Strade, passaggi privati e cortili**

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Comune.

E' facoltà del Comune concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 120 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.

Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

## **Capo quarto – Strumenti urbanistici di attuazione, opere di urbanizzazione ed altre infrastrutture pubbliche.**

### **Art.64 Criteri progettuali ed esecuzione di 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.

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

**64.2** 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.

**64.3** La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, panchine, verde, ecc.), anche in relazione al criterio **64.1**. 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 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.

**64.4** 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.

**64.5** 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, delle **L. 46/90** e del



regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91** e della **L.R. 17/89**, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla **L. 118/71**, al **D.P.R. 384/78**, alla **L. 13/89** e relativo **DMLP 236/89**, alla **L.R. 32/91**.

**64.6** 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.

Ai sensi dell'articolo **5** del **D.P.R. 485/92**, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel **DMLP 236/89**.

Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale.

In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire nelle forme previste dal presente Regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.

Il programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante la convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presentino un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'articolo **3**, comma 3, della **L.R. 20/91**.

Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscano alla convenzione in tempi differiti:

1. la quantità delle spazi per servizi da cedere al comune, non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade e per parcheggi pubblici e il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;
2. l'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da

convenzionare, dal rapporto L/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.

Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

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 la concessione, e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero totale ed il numero progressivo delle tavole. 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 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 attività di manutenzione nelle stesse, non si determinino pericoli o impedimenti alla circolazione di veicoli e di persone.

In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91**, in quanto applicabili, della **L.R. 17/89**, del **DMS 443/90**, del **DMLP 12.12.85** e delle leggi richiamate, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al **D.P.R. 246/93**, 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 nell'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.

#### **Art.65 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 nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, **D.L.E. 285/92** e del suo regolamento d'attuazione **D.P.R. 495/92**, come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla **CMLP 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, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

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

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

Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria, 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.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

#### **Art.66 Spazi di sosta e di parcheggio**

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, che **D.L.E. 285/92** del suo regolamento d'attuazione, **D.P.R. 495/92**, dal **D.P.R. 16 settembre 1996 n°610** come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla **CMLP 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, per quanto non in contrasto con in predetto codice della strada.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **DPR 246/93**.

#### **Art.67 Fognature**

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della **L. 46/90**, del **DMS 443/90**, del **DMLP 12.12.85** e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR.

Ai sensi dell'articolo 7 della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

### **Art.68 Rete per la distribuzione dell'acqua potabile (rete idrica)**

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nell'articolo 41 del presente Regolamento Edilizio, del **DCM 4.2.1977**, e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme CNR.

Ai sensi dell'articolo **7** della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti idrici a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

### **Art.69 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, della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**, e della **L.R. 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 dell'articolo **7** della **L. 46/90** 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.

Ai sensi dell'articolo **7** della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica secondo regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Secondo lo stesso articolo **7**, i materiali, le apparecchiature, le installazioni elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte. Secondo l'articolo **7** della **L. 46/90**, 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.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

### **Art.70 Rete di illuminazione pubblica**

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della

**L. 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **D.P.R. 447/91**, e della **L.R. 17/89**.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonchè alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'articolo **7** della **L. 46/90** 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 l'articolo **7** della **L. 46/90**, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonchè nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

#### **Art.71 Spazi per il verde attrezzato**

Gli spazi per il 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 ed i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0,40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri ed un numero minimo di abitanti serviti pari a 1100 e massimo pari a 7500.

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

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al **D.P.R. 246/93**.

### **Art.72 Regolamentazione delle acque reflue**

Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari (secondo le norme tecniche richieste dal competente ufficio).

L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

### **Art.73 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche (secondo quanto richiesto dal competente ufficio comunale).

E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del **R.D. 1775/33**.

L'approvvigionamento idrico attraverso l'attingimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione-autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto delle norme tecniche regionali.

### **Art.74 Salvaguardia e formazione del verde**

In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze è normata dal Piano del Verde Urbano con relativo Regolamento.

## Allegato al Regolamento Edilizio **RICHIAMI NORMATIVI**

- IM 20.6.896 Istruzioni Ministeriali 20 giugno 1896.  
Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato.
- L. 2248/865 Legge 20 marzo 1865, n. 2248.  
Testo delle leggi sui lavori pubblici.
- RD 523/04 Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523.  
Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche.
- RDL 3267/23 Regio Decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267.  
Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.
- RD 1128/26 Regio Decreto 16 maggio 1926, n. 1126.  
Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D. 30.12 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.
- L. 1265/34 Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265.  
Testo unico delle leggi sanitarie.
- L. 1089/39 Legge 1 giugno 1939, n. 1089.  
Tutela delle cose di interesse artistico e storico.
- L. 1497/39 Legge 29 giugno 1939, n. 1497.  
Protezione delle bellezze naturali.
- RD 262/42 Regio decreto 16 marzo 1942, n. 282.  
Codice civile.
- L. 1150/42 Legge 17 agosto 1942, n. 1150.  
Legge urbanistica.
- DLL 475/45 Decreto legislativo Luogotenenziale 27 luglio 1945, n. 475.  
Divieto di abbattimento alberi di olivo.
- DPR 327/50 Decreto del Presidente della Repubblica 19 maggio 1950, n.327.  
Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Sardegna.
- L. 1902/52 Legge 3 novembre 1952, n. 1902.  
Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione di piani regolatori.
- L. 1357/55 Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.  
Modifiche alle disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori e della legge 27 ottobre 1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione.
- L. 759/56 Legge 18 luglio 1956, n. 759.

Coltivazione, difesa e sfruttamento della sughera.

- DPR 303/56 Decreto del Presidente della Repubblica del 19 marzo 1956, n.303.  
Norme generali per l'igiene del lavoro.
- CMLP  
1820/60 Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820.  
Definizioni in materia di costruzioni edilizie.
- CDGSI  
13/62 Circolare del 1 febbraio 1962, n. 13, della Direzione Generale dei servizi di igiene pubblica ed ospedali.  
Erogazione acqua potabile negli edifici. Vigilanza sugli impianti interni di erogazione idrica.
- L. 847/63 Legge 29 settembre 1963, n. 847.  
Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167.
- CMS  
183/64 Circolare del 16 Ottobre 1964, n. 183, del Ministro della Sanità.  
Erogazione dell'acqua potabile negli edifici. Vigilanza sugli impianti interni di distribuzione idrica.
- L. 517/66 Legge 6 luglio 1966, n. 517.  
Modifica alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori e nuove norme sull'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei programmi di fabbricazione.
- CMLP  
1769/66 Circolare del 30 aprile 1966, n. 1769, del Ministro dei Lavori Pubblici.  
Criteri di valutazione e di collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie.
- L. 765/67 Legge 6 agosto 1967, n. 765.  
Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.
- L. 186/68 Legge 1 marzo 1968, n. 186.  
Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni di impianti elettrici ed elettronici (Adozione delle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano-CEI).
- DMLP  
1404/68 Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 1 aprile 1968, n. 1404.  
Distanze minime a protezione del nastro stradale e da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
- L. 1187/68 Legge 19 novembre 1968, n. 1187.  
Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.
- L. 118/71 Legge 30 marzo 1971, n. 118.  
Conversione in legge del decreto 30 gennaio 1971, n. 5, e nuove norme in favore dei mutilati e degli invalidi civili.
- L. 291/71 Legge 1 giugno 1971, n. 291.



Provvedimenti per l'accelerazione di procedure e in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia.

- L. 426/71 Legge 11 dicembre 1971, n. 426.  
Disciplina del commercio.
- L. 865/71 Legge 22 ottobre 1971, n. 865.  
Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore della edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.
- L. 1086/71 Legge 5 novembre 1971, n. 1086.  
Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica.
- L. 1093/71 Legge 6 dicembre 1971, n. 1083.  
Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile.
- L. 756/73 Legge 30 novembre 1973, n. 756.  
Proroga dell'efficacia della legge 19 novembre 1968, n. 1187, concernente la materia urbanistica.
- CMLP  
2474/73 Circolare del 31 gennaio 1973, n. 2474, del Ministero dei Lavori Pubblici.  
Definizione dei "volumi tecnici" ai fini del calcolo delle cubature degli edifici.
- L. 64/74 Legge 2 febbraio 1974, n. 64.  
Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- DL 115/74 Decreto legge 2 maggio 1974, n. 115.  
Norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale.
- L. 247/74 Legge 27 giugno 1974, n. 247.  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 2 maggio 1974, n. 115, recante norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale.
- L. 153/75 Legge 9 maggio 1975, n. 153.  
Norme per la conduzione di fondi agricoli.
- L. 166/75 Legge 27 maggio 1975, n. 166.  
Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia.
- DMS  
5.7.75 Decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975.  
Istruzioni ministeriali relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione.
- CMI  
15.10.75 Circolare del Ministro dell'Interno del 15 ottobre 1975.  
Condizioni di sicurezza contro i rischi di incendio e di panico per la realizzazione di scale a prova di fumo di tipo interno, in applicazione della legge n. 166 del 27/5/75 e del D.M. 5/7/75 del Ministero della Sanità.

- L. 319/76 Legge 10 maggio 1976, n. 319.  
Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.
- L. 373/76 Legge 30 aprile 1976, n. 373.  
Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.
- L. 690/76 Legge 8 settembre 1976, n. 690.  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 10 agosto 1976, n. 544, concernente proroga dei termini di cui dagli articoli 15, 17 e 18 della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.
- L. 10/77 Legge 28 gennaio 1977, n. 10.  
Norme per l'edificabilità dei suoli.
- DCM  
4.2.77 Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977  
Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'articolo 2, lettera b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.
- DM 10.5.77 Decreto Ministeriale del 10 maggio 1977.  
Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.
- DPR  
1052/77 Decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977 n. 1052.  
Regolamento d'esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.
- DRAEL  
70/78 Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 31 gennaio 1978, n.70.  
Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10.
- CRAEL  
2A/78 Circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 marzo 1978, n.2A  
Istruzioni per l'applicazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9743/271.
- CRAEL  
5A/78 Circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 marzo 1978, n. 5A  
Chiarimenti in merito alle disposizioni contenute nella legge 28.1.1977, n. 10, ed istruzioni per l'applicazione dei decreti assessoriali 31 gennaio 1978, n. 70, 71 e 72, relativi rispettivamente alla definizione delle tabelle parametriche, alla determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione ed alla approvazione della Convenzione tipo.
- L. 1/78 Legge 3 gennaio 1978, n. 1.  
Accelerazione delle procedure per la esecuzione delle opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- DPR Decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n.384.

- 384/78 Regolamento di attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.
- L.R. 30/78 Legge Regionale 28 aprile 1978, n. 30.  
Norme regionali di attuazione e integrazione della legge 28.1.77, n. 10, concernente l'edificabilità dei suoli.
- DPGR 59/78 Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 13 luglio 1978, n. 59.  
Legge 30 aprile 1976, n. 373, articoli 15 e 16. Determinazione del coefficiente volumico globale di dispersione termica massimo ammissibile per ciascun comune della Sardegna.
- L. 457/78 Legge 5 ottobre 1978, n. 457.  
Norme per l'edilizia residenziale.
- DMLP 3.10.78 Decreto del Ministro dei lavori Pubblici del 3 ottobre 1978.  
Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e norme tecniche per i carichi e per i sovraccarichi.
- DPR 348/79 Decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348.  
Norme di attuazione dello Statuto Speciale per la Sardegna in riferimento alla legge 22.7.1975, n. 382, ed al DPR 24.7.77, n. 616.
- L. 650/79 Legge 24 dicembre 1979, n. 650.  
Integrazioni e modifiche della legge 16 aprile 1973, n. 171, e 10 maggio 1976, n. 319, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
- DPR 753/80 Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753.  
Vincoli di edificazione lungo le linee ferroviarie.
- L.R. 17/81 Legge regionale 19 maggio 1981, n. 17.  
Norme in materia urbanistica. Abrogazione delle leggi regionali 28 agosto 1968, n. 40, e 9 marzo 1976, n. 10; integrazioni alla legge regionale 28 aprile 1978, n. 30.
- DMI 20.11.81 Decreto del Ministro dell'Interno del 20 novembre 1981.  
Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
- DADA 550/81 Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente del 4 dicembre 1981, n. 550.  
Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature e dello smaltimento dei fanghi residui dalle lavorazioni industriali e dai processi di depurazione e di potabilizzazione.
- L. 94/82 Legge 25 marzo 1982, n. 94.  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.
- L. 308/82 Legge 29 maggio 1982, n. 308.  
Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi.

- DMICA 23.11.82 Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato del 23 novembre 1982.  
Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione e alla climatizzazione di edifici industriali e artigianali.
- DMLP 22.6.83 Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 22 giugno 1883.  
Definizione dei criteri generali tecnico costruttivi e tipologie per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitano l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o il recupero di energia.
- DRAEL 2266/U/83 Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983 n. 2266/U.  
Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna.
- DADA 186/84 Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente del 20 giugno 1984, n. 186.  
Integrazioni e modifiche del Decreto Assessore Difesa Ambiente n. 550 del 4 dicembre 1981, recante norme per la disciplina degli scarichi diretti al mare, degli scarichi delle pubbliche fognature, degli scarichi degli insediamenti civili, dell'applicazione del Piano Regionale di Risanamento delle Acque e dello smaltimento dei fanghi residuati dalle lavorazioni industriali e/o da processi di depurazione e potabilizzazione.
- L. 47/85 Legge 28 febbraio 1985, n. 47.  
Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.
- DMBCA 312/85 Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali del 27 giugno 1984, n. 312.  
Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.
- L. 431/85 Legge 8 agosto 1985, n. 431.  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazioni dell'art.82 del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.
- DMLP 12.12.85 Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 12 dicembre 1985.  
Norme tecniche relative alle tubazioni.
- L.R. 23/85 Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23.  
Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti di opere abusive, di snellimento e accelerazione delle procedure espropriative.
- DAPIBC 2997/85 Decreti dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, informazione, spettacolo e Sport del 23 dicembre 1985, dal n. 2997 al n. 3012.  
Individuazione delle zone sottoposte a vincolo di non trasformabilità, sino al 31.12.1986, in vista della approvazione degli strumenti di disciplina paesistica.

- DMI  
1.2.86  
simili. Decreto del Ministro dell'Interno del 1 febbraio 1986.  
Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
- CAPIBC  
16210/86 Circolare n. 16210 del 2 luglio 1986, approvata, in seduta del 24 giugno 1986, dalla Giunta Regionale.  
Applicazione legge 8 agosto 1965, n. 431, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.
- CMLP  
2575/86 Circolare dell'8 agosto 1986, n.2575, del Ministro dei Lavori Pubblici.  
Disciplina della circolazione stradale nelle zone urbane ad elevata congestione del traffico veicolare. Piani urbani del traffico.
- DMLP  
8.1.87 Decreto dell'8 gennaio 1987 del Ministro dei Lavori Pubblici.  
Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.
- DMI 246/87 Decreto del Ministro dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.  
Norme di sicurezza antincendio per li edifici di civile abitazione.
- DMLP  
20.11.87 Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 20 novembre 1987.  
Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.
- DL 534/87 Decreto legge 29 dicembre 1987.  
Proroga di termini previsti da disposizioni legislative ed interventi urgenti di carattere assistenziale ed economico.
- DMLP  
18.1.88 Decreto del Ministro dei lavori Pubblici del 18 gennaio 1988.  
Linee di inquadramento della normativa tecnica nazionale per l'edilizia residenziale.
- L. 47/88 Legge 29 febbraio 1988, n. 47.  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29 dicembre 1987, n. 534, recante proroga dei termini previsti da disposizioni legislative ed interventi di carattere assistenziale.
- CRAEL  
4501/88 Circolare del 13 dicembre 1988, 4501/U, dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.  
Impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria assimilabili a volumi tecnici.
- L. 13/89 Legge 9 gennaio 1989, n. 13.  
Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- L. 122/89 Legge 24 marzo 1989, n. 122.  
Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonchè modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393.

- L.R. 17/89 Legge regionale 26 maggio 1989, n. 17.  
Disciplina per l'installazione di impianti elettrici ed elettronici.
- DAPIBC  
553/89 Decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, 2 giugno 1989, n. 553.  
Pianificazione territoriale paesistica della fascia costiera della Sardegna e misure provvisorie urgenti di salvaguardia ambientale.
- L.R. 31/89 Legge Regionale 7 giugno 1989, n. 31.  
Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale.
- DMLP  
236/89 Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n. 236.  
Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- CMLP  
1669/UL Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici del 22 giugno 1988, n. 1669/UL.  
Circolare esplicativa della legge 9 gennaio 1989, n. 13.
- L.R. 45/89 Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45.  
Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.
- L. 46/90 Legge 5 marzo 1990, n. 49.  
Norme per la sicurezza degli impianti.
- L. 142/90 Legge 8 giugno 1990, n.142/90.  
Nuovo ordinamento delle autonomie locali.
- L. 55/90 Legge 19 marzo 1990, n. 55.  
Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.
- CMLP  
1729/UL/90 Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 1 giugno 1990, n. 1729/UL.  
Tabelle informative nei cantieri di lavoro. Schema tipo.
- L. 241/90 Legge 18 agosto 1990, n. 241.  
Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.
- DPR 285/80 Decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285.  
Approvazione del regolamento di polizia mortuaria.
- CRAEL  
6U/90 Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 25 ottobre 1990,  
n.9/U.  
Applicazione della L.R. 22.12.1989, n. 45.
- DMS 443/90 Decreto del Ministro della Sanità del 21 dicembre 1990, n. 443.

Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili.

- L. 10/91 Legge 9 gennaio 1991, n. 10.  
Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo di fonti rinnovabili di energia.
- DPCM 1.3.91 Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1 marzo 1991.  
Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.
- L.R. 20/91 Legge Regionale 1 luglio 1991, n. 20.  
Norme integrative per l'attuazione della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
- L.R. 28/91 Legge Regionale 8 agosto 1991, n. 28.  
Norma integrativa alla legge regionale 7 giugno 1989, n. 30, sulla disciplina dell'attività di cava.
- L.R. 32/91 Legge Regionale 30 agosto 1991, n. 32.  
Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche.
- DMICA 7.10.91 Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.  
Norme transitorie per il contenimento dei consumi energetici.
- L.R. 35/91 Legge Regionale 31 ottobre 1991, n. 35.  
Disciplina del settore commerciale.
- DPR 447/91 Decreto del Presidente della Repubblica del 6 dicembre 1991, n. 447  
Regolamento d'attuazione della legge 5 marzo 1980, n. 46.
- L. 179/92 Legge 17 febbraio 1992, n. 179.  
Norme per l'edilizia residenziale pubblica.
- DPR 495/92 Decreto del Presidente della Repubblica del 16 dicembre 1992, n.495  
Circolazione stradale
- DPR 412/93 Decreto del Presidente della Repubblica del 26 agosto 1993, n.412  
Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art.4, comma 4, della Legge 9 gennaio 1991, n. 10.
- DMICA 13.12.93 Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.  
Approvazione dei modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'art.28 della Legge 9 gennaio 1991, n.10.
- CMLP 231/F/93 Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 13 dicembre 1993, n. 231/F.  
Art.28 della Legge 10/91 – relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici. Indicazioni interpretative e di chiarimento.

- CMLP 233/F/94 Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 12 aprile 1994, n. 233/F.  
Art.11 del DPR 26 agosto 1993, n.412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici. Indicazioni interpretative e di chiarimento.
- L.R. 16/94 Legge Regionale 29 aprile 1994, n. 16.  
Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, in attuazione dell'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179.
- DMICA 6.8.94 Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.  
Recepimento delle norme UNI attuative del DPR 26 agosto 1993, n. 412, recante il regolamento per il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici degli edifici e rettifica del valore limite del fabbisogno.
- L. 724/94 Legge 23 dicembre 1994, n. 724.  
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.
- DRAEL 7/95 Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici del 10 gennaio 1995, n.7/2  
Programma quadriennale interventi di edilizia residenziale.
- L.R. 7/95 Legge Regionale 7 aprile 1995, n. 7.  
Modifiche alla Legge Regionale relativa a "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria della Regione 1995)".
- CMLP 2241/UL/95 Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL.  
Applicazione della normativa in materia di definizione delle violazioni edilizie.
- DPR 503/96 Decreto del Presidente della Repubblica del 24 luglio 1996, n. 503.  
Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.
- DPR 610/96 Decreto del Presidente della Repubblica del 16 settembre 1996, n. 610.  
Regolamento recante modifiche al DPR del 16 dicembre 1992, n.495, concernente il regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada.
- L. 662/96 Legge 23 dicembre 1996, n. 662.  
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.
- L. 127/97 Legge 15 maggio 1997, n. 127.  
Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei processi di decisione e controllo.
- L. 352/97 Legge 8 ottobre 1997, n. 352.  
Disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali.
- L. 449/97 Legge 27 dicembre 1997, n. 449.  
Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica.
- CMLPMF 57/E/98 Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici e del Ministero delle Finanze del 24 febbraio 1998, n. 57/E.



Articoli 1 (commi 1,2,3,6 e 7) e 13 (comma 3) della Legge 27 dicembre 1997, n. 449. Interventi di recupero del patrimonio edilizio e ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili.

- L.R. 28/98 Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28.  
Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla R.A.S. con l'art.6 del DPR 22 maggio 1975, n.480 e delegate con l'art.57 del DPR 19 giugno 1979, n.348.
- L. 136/99 Legge 30 aprile 1999, n. 136.  
Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale.
- D.Leg.490/99 Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999, n. 490.  
Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art,1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352.