

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

### ***CAPO PRIMO - NORME PRELIMINARI***

#### Art. 1

#### APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - COMPETENZE

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

Ai sensi dell'articolo 9 della Legge 142/90 spettano al Comune tutte le funzioni amministrative che riguardino la popolazione ed il territorio comunale precipuamente nei settori organici dell'assetto e dell'utilizzazione del territorio, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze. Per effetto degli articoli 81 del D.P.R. 616/77 e 56 del D.P.R. 348/79, per le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione.

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

Le pronunce di compatibilità ambientale, di cui all'articolo 6 della Legge 349/86, che detta norme in materia di danno ambientale, sono espresse in conformità alle procedure ed alle competenze stabilite con la stessa Legge, al Regolamento di cui al D.P.C.M. 377/88, ed alle norme tecniche, di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità. Per effetto dell'articolo 2, comma 10, del nuovo codice della strada, D.L.E. 285/92, l'entrata in vigore dello stesso Decreto legislativo, come anche in seguito modificato ed integrato, non muta l'individuazione delle opere sottoposte alla procedura di valutazione di impatto ambientale.

Negli ambiti di efficacia dei Piani Territoriali Paesaggistici di cui all'articolo 3 della L.R. 45/89, e nei casi in cui in tali Piani è prescritto, lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce il requisito basilare di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Il Piano Territoriale Paesistico, in ossequio alle prescrizioni della normativa citata, individua univocamente aree, ambiti ed interventi da assoggettare a studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale per gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 9 delle N.A del P.T.P., è prodotto dai Comuni e dai proponenti pubblici e privati ai competenti Organi dell'Amministrazione Regionale, in conformità all'articolo 15 del P.G.R.-C.R. 5/93, nonché agli articoli 9, 10 e 11 dei D.P.G.R. 266-279/93 di esecutività dei Piani Territoriali Paesaggistici. Lo studio di compatibilità è sottoposto, in sede di coordinamento, alle valutazioni della Giunta Regionale.

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera f e g della Legge 15/05/1997 n. 127, la competenza per il rilascio di

provvedimenti di autorizzazione e concessione edilizia, certificazioni ed analoghi, non è più attribuita al Sindaco ma al Responsabile del servizio.

## Art. 2

### DEROGHE

Il Responsabile del servizio può rilasciare concessioni o autorizzazioni a edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico; ai sensi dell'articolo 16 della Legge 765/67 (articolo 41 quater Legge 1150/42) i poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 1357/55.

L'assenso ad edificare è accordato dal Responsabile del servizio previa deliberazione del Consiglio Comunale. Negli altri casi si osservano le particolari disposizioni di legge.

Le modifiche di destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona prescritte dagli strumenti urbanistici sono autorizzabili, alle condizioni e con le procedure previste nel quarto comma dell'articolo 11 della L.R. 23/85, dal Responsabile del servizio previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della Legge 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. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione 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 di 90 giorni.

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

Le opere necessarie ad innovare gli edifici privati per eliminare le barriere architettoniche, di cui all'articolo 1 del D.P.R. 384/78, nonché necessarie per realizzare percorsi attrezzati ed installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, di cui all'articolo 2 della Legge 13/89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, ai sensi dell'articolo 3 della stessa legge. E' fatto obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, nella ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o di proprietà o di uso comune.

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 Legge 1150/42, in deroga agli standards, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga concessa esclusivamente per garantire l'uso e l'accessibilità delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni delle leggi a causa degli impedimenti di cui sopra.

## **CAPO SECONDO**

### **OPERE CHE COMPORTANO TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO - MANUTENZIONI, RESTAURI, RISANAMENTI - MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO**

#### Art. 3

##### OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

La concessione è rilasciata per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi ed in conformità agli strumenti urbanistici.

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

E' anche subordinato al rispetto delle norme di salvaguardia e di utilizzazione stabilite negli articoli 11, 12, 13 e 25 della L.R. 45/89, come modificata ed integrata con le L.R. 20/91, L.R. 37/91, L.R. 11/92, L.R. 22/92 e L.R. 23/93 nonché alla conformità delle iniziative previste, ai piani commerciali di cui alla L.R. 35/91 sulla disciplina del settore commerciale.

La concessione comporta di norma la corresponsione del contributo previsto nell'articolo 3 della Legge 10/77. Può essere gratuita nei casi previsti nell'articolo 9 della stessa legge ed in altre leggi speciali.

A decorrere dalla data della Deliberazione comunale di adozione del Piano Urbanistico Comunale e/o dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero e fino all'esecutività dei citati Piani, il Responsabile del servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia comunale, deve, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato. Le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione di cui sopra.

Nelle zone di trasformazione previste nel piano territoriale sovraordinato, ma non nello strumento urbanistico vigente, non sono consentiti interventi attuativi.

Sono anche immediatamente efficaci le norme di cui all'articolo 2 della L.R. 23/85 sul controllo dell'attività urbanistica ed edilizia e sulle sanzioni amministrative, riguardanti le opere abusive eseguite dopo l'entrata in vigore della stessa L.R. 23/85.

Ai sensi del primo comma dell'articolo 2 della L.R. 20/91, nelle zone omogenee "C", "D", "F" e "G" non sono consentite nuove costruzioni in assenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

In tali zone, in assenza di piano attuativo, non è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione ai sensi L.R. n°32 del 31/07/1996 di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale o della Giunta 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 Legge 167/62, e successive modificazioni ed integrazioni. La Regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

Nelle zone di recupero ai sensi del primo comma dell'articolo 27 della Legge 457/78, per gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree individuati con le procedure previste nel secondo e terzo 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 457/78, come modificata dalla Legge 179/92.

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 tre quarti del valore degli immobili interessati.

Ai sensi dell'articolo 28 della Legge 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 previsti nell'articolo 27 della Legge 457/78, come modificato con l'articolo 16 della Legge 179/92, ed indicati appresso nel presente articolo.

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 10, comma 6, della Legge 104/92, l'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità alloggio ed ai centri socio-riabilitativi per persone con handicap in situazione di gravità, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla detta legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, costituisce variante al Piano Urbanistico Comunale, fatte salve le norme previste nella Legge 1497/39 e dalla Legge 431/85.

La concessione è rilasciata dal Responsabile del servizio dopo l'approvazione del progetto in Consiglio Comunale e dopo l'espletamento delle procedure previste nell'articolo 20, sesto comma, della L.R. 45/89. Il venire meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla citata legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area.

Al fine di riqualificare il tessuto urbano, edilizio ed ambientale, il Comune può promuovere la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso, anche finanziario, di più operatori.

Ai sensi dell'articolo 27 della Legge 457/78, qualora il rilascio della concessione sia subordinato all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, in attesa di questi sono consentite, oltre a quelle eseguibili con autorizzazione, le opere di ristrutturazione edilizia, soggette alle seguenti condizioni:

- devono riguardare singole unità immobiliari o parti di esse;
- possono riguardare globalmente uno o più edifici, anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purchè il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune ed a cure e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 10/77.

Il rilascio di concessioni per opere in zona "E" è subordinato alla deliberazione favorevole del Consiglio Comunale nei casi seguenti:

- punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di 0,03 mc/mq, ma non superiore a 0,10 mc/mq. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative;
- impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili, con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di 0,03 mc/mq, ma non superiore a 1,00 mc/mq;
- opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di 0,20 mc/mq, ma non superiore a 0,50 mc/mq, motivato con particolari e documentate esigenze aziendali.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi d'altra specie), il rilascio della concessione è subordinata, oltre che alla deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessore Regionale degli Enti Locali. Il Responsabile del servizio è tenuto a rilasciare a chi abbia titolo alla concessione edilizia, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, un certificato riguardante aree o immobili nel quale siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti e può essere utilizzato per le procedure di silenzio/assenso previste nell'articolo 8 della Legge 94/82, e richiamate nell'articolo 18 del presente Regolamento.

#### Art. 3 bis

#### OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

- 3.1. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON CORRESPONSIONE DI CONTRIBUTO.  
Sono soggette a concessione con corresponsione di contributo le opere appresso indicate.
- 3.1.1. Opere di nuova costruzione, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche.
- 3.1.2. Opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali nonchè in edifici per la residenza o unifamiliari privi dei requisiti per la concessione gratuita stabiliti nelle lettere b) e c) dell'art. 9 della Legge 10/77.
- 3.1.3. Programmi integrati ai sensi dell'articolo 16 della Legge 179/92.

### 3.2. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE GRATUITA

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.
- 3.2.2. Gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, con convenzione ai sensi dell'art. 9 della Legge 10/77, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'articolo 13 della L.R. 23/85.
- 3.2.3. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell' articolo 13 sopra richiamato.
- 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'articolo 11 della Legge 122/89, le opere e gli interventi per la realizzazione dei parcheggi previsti dalla stessa legge costituiscono opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della Legge 10/78.
- 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 e ambientale, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91.

Qualora la destinazione d'uso delle opere realizzate in zone agricole venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, per gli effetti dell'articolo 10 della Legge 10/77 il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della stessa Legge 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione. In ogni caso, anche tale modifica di destinazione d'uso dovrà essere autorizzata nelle forme di legge e secondo quanto prescritto nel successivo articolo 6, comma 11, e sempre che tale mutazione sia compatibile con le destinazioni di zona così come definite dal Piano Urbanistico Comunale e suoi allegati.

## Art. 4

### EFFETTI E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione è rilasciata dal Responsabile del servizio a chi abbia titolo per richiederla. La volturazione della concessione sarà rilasciata, prima dell'ultimazione dei lavori, su richiesta degli interessati.

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistico o edilizia o di uno di essi, non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori. La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Responsabile del servizio nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

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

### DURATA DELLA CONCESSIONE

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

## Art. 6

### OPERE ED USI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Inossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n° 10 art.3, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del comune, predisporre il piano esteso all'intera area della sottozona urbanistica. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

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 deve attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente in tempi diversi ed i relativi oneri, anche di urbanizzazione, devono essere suddivisi tra i proprietari, nel rispetto dei criteri di ripartizione contenuti nell'articolo 57, comma 57.7, sopra detto.

La suddivisione degli oneri deve essere riportata nella convenzione originaria, nella quale sono anche stabiliti gli eventuali crediti maturati dai promotori nei confronti di quanti dovessero aderire alla lottizzazione in tempi successivi. Questi hanno anche l'obbligo di liquidare tali crediti; dell'adempimento e della quietanza liberatoria dei promotori è data notizia nell'atto di adesione alla convenzione.

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

Nelle aree e negli immobili per i quali non è previsto, o non più attuabile per la decadenza dei termini di cui al terzo comma dell'articolo 28 della Legge 457/78, il piano di recupero, si assentono quegli interventi edilizi soggetti ad autorizzazione che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Qualora il rilascio della concessione sia subordinato all'approvazione di piani urbanistici attuativi, in attesa di questi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 457/78, come modificato dall'articolo 14 della Legge 179/92.

Sempre ai sensi di tale articolo 14, gli stessi interventi sono autorizzabili anche nell'ambito delle zone destinate a

servizi i cui vincoli risultano scaduti.

A decorrere dalla data della Deliberazione comunale di adozione del Piano Urbanistico Comunale e/o dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero e fino alla data di esecutività degli stessi, il Responsabile del servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia comunale, 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.

L' autorizzazione è gratuita.

Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o del volume edilizio, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale. Tuttavia, se tale aumento è prodotto dalla realizzazione di parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/89 l'autorizzazione è ancora 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, LE STRADE PRIVATE CHE NON SIANO DI USO PUBBLICO.

6.2. GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EDIFICI ESISTENTI, NONCHÈ GLI EQUIPARATI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, PREVISTI NELL'ARTICOLO 26 DELLA LEGGE 10/91 PER L'UTILIZZO DELLE FONTI D'ENERGIA, E NELL'ARTICOLO 7 COMMA 2, DELLA LEGGE 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, IVI COMPRESI LE OPERE ESTERNE INDICATE NEL CAPO TERZO DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO.

*Art. 7 Legge 94/82.*

*Fatte salve le norme di cui all'art. 81 del D.P.R. 24/07/77, n. 616, alle opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457, si applicano le disposizioni dell'art. 48 della legge medesima.*

*Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle Leggi 01/06/1939, n. 1089 e 29/06/1939, n. 1497:*

*a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;*

*b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;*

*c) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere.*

*Art. 13 L.R. 23/85, commi 2, 3.*

*Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni di terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili del suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie*

*o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.*

- 6.5. I PARCHEGGI DA DESTINARE A PERTINENZA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9, COMMI 1 E 5, DELLA LEGGE 122/89. TALI PARCHEGGI NON POSSONO ESSERE CEDUTI SEPARATAMENTE DALL'UNITÀ IMMOBILIARE ALLA QUALE SONO LEGATI DA VINCOLI PERTINENZIALI. I RELATIVI ATTI DI CESSIONE SONO NULLI.
- 6.6. LE RECINZIONI DEI TERRENI.  
*Art. 13 L.R. 23/85, commi 2, 3.*  
*Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni di terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili del suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.*
- 6.7. L'INSTALLAZIONE DI COPERTURE PRESSOSTATICHE A CARATTERE STAGIONALE.
- 6.8. LE COSTRUZIONI FUNERARIE.  
*Art. 94 D.P.R. 285/90, comma 1 - I singoli progetti di costruzioni di sepolture private debbono essere approvati dal Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e del Coordinatore Sanitario dell'Unità Sanitaria Locale competente.*  
*L'art. 6, comma 2, lettera g e f della Legge 15/05/1997 n. 127 prevede il rilascio dell'autorizzazione da parte del Responsabile del servizio.*
- 6.9. LA COSTRUZIONE DI VASCHE PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E DI POZZI, DI FORNI ALL'APERTO, DI OPERE PRECARI E TEMPORANEE.  
Nei casi previsti nell' articolo 93 del R.D. 1775/33 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè per gli usi domestici, come l'innaffiamento dei giardini e orti inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame, la costruzione di pozzi è soggetta ad autorizzazione. Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del D.L.E. 275/93 tutti i pozzi esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorchè non utilizzati, sono denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla Regione nonché alla Provincia competente per territorio affinché l'ufficio competente ne disponga l'iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche quando l'acqua abbia i requisiti fissati dalla legge. Non sono autorizzabili le costruzioni precarie e temporanee di durata superiore ad un anno dalla ultimazione dei lavori relativi. Fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici, non sono ammesse costruzioni precarie e temporanee nella zona "A".
- 6.10. LE OPERE DI DEMOLIZIONE, I RINTERRI E GLI SCAVI CHE NON RIGUARDINO LA COLTIVAZIONE DI CAVE NECESSARIE PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ EDILIZIE.  
Nelle zone omogenee "A" non sono consentite le demolizioni totali in assenza di piano attuativo. Nella stessa zona le demolizioni parziali non sono autorizzabili con atto d'assenso autonomo, ma devono costituire parte inscindibile di interventi organici di recupero degli edifici esistenti, sia di manutenzione straordinaria o di restauro o di risanamento conservativo, e sia di ristrutturazione. Tali interventi sono da assentire con atto unico, comprendente nel dettaglio le preordinate demolizioni parziali. Limitatamente alle terre di scavo, prive di inclusioni di detriti, è consentita la loro utilizzazione per miglioramenti fondiari in zona "E" agricola previa acquisizione del competente parere (autorizzazione) dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura (D.A. 20/07/1992

prot. 18737),

- 6.11. I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.
- 6.11.1. Da residenziale ad altra destinazione in conformità all'articolo 11 della L.R. 23/85.
- 6.11.2. In edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge 1497/39 ovvero in parti del territorio indicate dal Consiglio Comunale, in conformità all'articolo 11 della L.R. 23/85.
- 6.11.3. Con aumento dei limiti e dei rapporti di cui all'articolo 5 della L.R. 45/89 o in contrasto con la normativa comunale prevista nel Regolamento Edilizio e nelle norme di attuazione dei piani urbanistici, dopo la cessione di ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso, secondo la procedura di cui all'articolo 11 della L.R. 23/85.
- 6.11.4. Mutamento di destinazione d'uso giudicato compatibile con la zona in cui si trova l'edificio interessato previa deliberazione del Consiglio Comunale, come previsto nell'articolo 2 del Regolamento Edilizio in conformità all'articolo 11 della L.R. 23/85.
- 6.11.5. Di costruzioni ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della Legge 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione.
- 6.11.6. Di costruzioni ed impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della Legge 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione. Non sono consentite modifiche di destinazione d'uso da ricettivo ad altre destinazioni, per quegli edifici e strutture edificate in aree o zone omogenee con destinazione specifica (zone "F" o zone "C5") o comunque zona omogenea ove la struttura ricettiva sia stata oggetto di deroghe o premio volumetrico.
- 6.11.7. Di costruzioni ed impianti in zona agricola previste nell'articolo 9 della Legge 10/77, prima che si compiano dieci anni dall'ultimazione dei lavori. Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della Legge 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione. Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso, prima che siano decorsi vent'anni dall'ultimazione dei lavori, degli immobili destinati alle comunità alloggio ed ai centri socio-riabilitativi, quando l'approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 10 della Legge 104/92. Non è assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga.
- 6.12. L'USO DI NUOVE CASE, URBANE O RURALI, O DI CASE ESISTENTI MODIFICATE, RICOSTRUITE O SOPRAELEVATE.
- 6.13. L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO MEDIANTE DEPOSITO DI MATERIALI. NON È AUTORIZZABILE L'OCCUPAZIONE DI SUOLI COSTITUENTI PERTINENZA DI COSTRUZIONI ESISTENTI, O COMUNQUE ASSERVITI A QUESTE, O GIÀ IMPEGNATE CON IL RILASCIO DI UN PRECEDENTE ATTO D'ASSENSO.
- 6.14. L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO MEDIANTE ESPOSIZIONE DI MERCE A CIELO LIBERO.  
Non è autorizzabile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto d'assenso.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile del servizio al richiedente ed a meno che non si tratti di irremovibili aree vincolate ai sensi della Legge 01/06/1939, n. 1089. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

## Art. 7

### OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA

Possono essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione, o se disposte con ordinanza del Sindaco ai sensi dell'art. 153 del T.U. 148/1915 ovvero ordinate dall'Autorità giudiziaria.

## Art. 8

### OPERE ESENTI DA CONCESSIONE - OPERE ED USI ESENTI 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 8.2.3 e 8.2.4, sono regolati all'articolo 20, comma 3, del presente Regolamento Edilizio.

- 8.1. OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA.
  - 8.1.1. Demolizione e costruzione di pavimenti interni.
  - 8.1.2. Coloriture e decorazioni interne, o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali.
  - 8.1.3. Spurgo, sostituzione e restauro di docionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici.
  - 8.1.4. Rifacimento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali di volume;
  - 8.1.5. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge 10/91, a condizione che tali opere non comportino l'alterazione del prospetto dell'edificio.
  
- 8.2. ALTRE OPERE E MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO.
  - 8.2.1. Le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti.
  - 8.2.2. I manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri, di opere oggetto di regolare concessione e/o autorizzazione, demolizione di opere abusive ordinate dal Sindaco in applicazione dell'articolo 15 della Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni. Sono peraltro soggetti a denuncia i sondaggi geognostici e le opere provvisorie.
  - 8.2.3. Le opere interne, comprese quelle equiparate ai sensi dell'articolo 7, primo comma, della Legge 13/89.
  - 8.2.4. I mutamenti di destinazione d'uso non previsti all'articolo 6, comma 11, del presente Regolamento e non contemplati nei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 11 della L.R. 23/1985 e nell'articolo 10 della Legge 10/77.
  - 8.2.5. 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 della Legge 759/56 sulla protezione della sughera, rilasciato dall'Assessorato Regionale competente.

## **CAPO TERZO**

### **ORGANI ISTRUTTORI**

#### Art. 9

#### COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia comunale è l'organo consultivo comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico, urbanistico e paesaggistico del Comune. Essa giudica della qualità architettonica, urbanistica e paesaggistica delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente Regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti.

**Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio e consultivo: rispettivamente al Dirigente competente all'emissione del provvedimento finale, al Consiglio Comunale per i provvedimenti urbanistici.**

La Commissione Edilizia può legittimamente deliberare solo alla presenza di almeno la metà dei componenti più uno, tra i quali deve esservi obbligatoriamente il Presidente.

Le decisioni debbono essere assunte a maggioranza dei presenti 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 Commissari interessati al progetto in esame in qualità di committenti o di progettisti o in qualsiasi altra veste, debbono allontanarsi dall'Assemblea durante la discussione (dopo l'illustrazione, alla quale possono invece partecipare per fornire chiarimenti tecnici) e non possono ovviamente partecipare alla votazione.

Possono essere invitati ad intervenire, per l'illustrazione di opere particolarmente importanti o comunque con necessità di chiarimenti, i tecnici firmatari del progetto; dopo l'illustrazione debbono allontanarsi dall'assemblea.

#### Art. 10

#### COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

(adeguato alla Determinazione 405/DG del 15.05.2007 dell'Assessorato regionale EE.Finanze,Urbanistica)

**La Commissione Edilizia è così composta:**

- 1. Dirigente del Settore competente o suo delegato che la presiede, senza diritto di voto;**
- 2. Istruttore Tecnico, di norma individuato nel Responsabile del Procedimento, che funge da relatore e da segretario verbalizzante, senza diritto di voto;**
- 3. Ingegnere o Architetto, esperto in materia di tutela paesistica ed ambientale, iscritto al rispettivo Albo professionale, nominato ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 28, componente con diritto di voto;**
- 4. Esperto, ingegnere o architetto, iscritto al rispettivo Albo professionale, componente con diritto di voto;**
- 5. Esperto, geometra o perito agrario o dottore agronomo o dottore in scienze forestali, iscritto al rispettivo Albo professionale, componente con diritto di voto;**

Per opere di particolare importanza, il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altri tecnici esperti nei problemi trattati. Ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 32/91, per l'esame di opere di speciale complessità, il Presidente può interpellare un esperto in materia di abolizione di barriere architettoniche scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni di disabili.

Ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 115/1974, convertito in legge e modificato con la Legge 247/74, per i pareri sui

progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque fruente di 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, nonché dal competente Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo rappresentante. 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

#### ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

**La Commissione Edilizia deve fornire un parere, formalizzato secondo quanto precisato al precedente articolo. La Commissione Edilizia può esprimersi:**

- circa la legittimità dei progetti e degli interventi nei confronti del presente Regolamento Edilizia, del vigente strumento urbanistico, dei P.P.A., di eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene, etc., della pianificazione regionale e comprensoriale;
- sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata; sulla validità del rapporto tra l'opera progettata ed il contesto urbano e territoriale: tutto ciò facendo salvo il principio della libertà dell'espressione artistica; circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative tecniche (ad esempio vedasi il parere di cui all'art. 18 del D.P.R. 1052/1977 e successive modifiche ed integrazioni, sull'applicabilità delle misure di isolamento termico nei casi di ristrutturazione di edifici preesistenti) o di particolari agevolazioni economiche (vedasi ad esempio il parere di cui all'art. 43 della Legge 457/1978 circa la possibilità di fruire del contributo statale se la Commissione Edilizia dichiara che sono state osservate le norme tecniche particolari richieste dalla medesima Legge 457/1978).

#### Art. 12

#### ESPERTO IN MATERIA PAESISTICA

**L'esperto in materia di paesaggio, con competenze così come specificato ai sensi della L.R. n° 28/98, dovrà essere individuato dall'organo comunale competente, ai sensi dell'art.4, comma 5, della L.R. n.28/98.**

#### Art. 13

#### ALTRI ENTI

La concessione, o l'autorizzazione, è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi ed i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, Uffici e professionisti preposti ed abilitati alle istruttorie ed 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 Legge 241/90.

## **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' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planivolumetrici, per ottenere il parere prima 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 quelle 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 è obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del sopra detto 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:

- due copie del progetto degli impianti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 6 della Legge 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. 17/89;
- due copie del progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26, sul contenimento del consumo di energia negli edifici, della Legge 10/91, corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge;
- nel caso di ristrutturazione di edifici, la documentazione inerente l'isolamento termico ed il miglioramento della tenuta dei serramenti, se richiesto dal Sindaco ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 1052/77;
- nel caso di costruzione di un nuovo edificio, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi;
- per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il progetto dell'impianto termico;
- la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonchè del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nell'articolo 10, comma 2, del D.M.L.P. 236/89 e nell'articolo 24, commi 1 e 2, della Legge 104/92. La relazione deve essere accompagnata, come prescritto nell'articolo 1, comma 4, della Legge 13/89, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di detta legge.

Secondo le disposizioni dell'articolo 24, commi 4 e 5, della Legge 104/92, nel caso di opere pubbliche, fermo

restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto e che unisce la documentazione relativa agli allegati prescritti appresso.

## Art. 15

### ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Alla richiesta di concessione si allegano i documenti di progetto indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici comunali. Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente la concessione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, di mm. 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 dell'opera progettata.

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

Alla domanda di 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 è autorizzato dal Responsabile del servizio e/o dall'Ente gestore della rete con provvedimento distinto. La domanda è accompagnata dai moduli d'indagine statistica, predisposti dall'I.S.T.A.T. compilati in ogni loro parte.

#### 15.1. ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa. Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della Legge 28/1/1977, n.10. Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

##### 15.1.1. Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento;
- sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
- edifici esistenti;
- strade e piazze con toponomastica;
- quote altimetriche o curve di livello;
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
- accessi alla pubblica via, pedonale o veicolare;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad es. di corrispondenza, estratti tavolari-catastali, etc.).

##### 15.1.2. Una planimetria in scala non inferiore a 1:500 rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento;
- edificio o manufatto progettato;

- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini, con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
  - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
  - dimensioni dei cortili e loro calcolo;
  - schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale;
  - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;
  - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
- 15.1.3. Sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2) da cui risultino:
- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti.
- 15.1.4. Piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100 dalle quali risultino:
- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
  - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni.
- 15.1.5. Sezione o sezioni quotate in scala 1:100 dalle quali risultino:
- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
  - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
  - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici.
- 15.1.6. Prospetti in scala 1:100:  
 devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici e contenenti le indicazioni dei materiali nonchè, nelle zone in serie chiusa, i prospetti degli edifici confinanti. Qualora il progetto comporti opere di sistemazioni esterne (muri, scale, strade, recinzioni, etc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato. Potranno essere presentate od eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, etc.  
 Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.  
 Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Legge 1/6/1939, n.1089, dovrà richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.  
 Sono ugualmente subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località d'insieme o delle bellezze individue vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939, n.1497.  
 Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonchè una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.  
 Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, rinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:
- 15.1.7. Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
- orientamento;
  - strade e piazze con toponomastica;
  - quote altimetriche o curve di livello;
  - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
- 15.1.8. Una planimetria in scala non inferiore a 1:500 rilevata, dalla quale risultino:
- orientamento;
  - edifici esistenti sulle aree circostanti;
  - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;
  - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da

- porre a dimora;
  - indicazione delle eventuali opere di costruzioni sotterranee.
- 15.1.9. Sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
  - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;
  - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.
- 15.2. GLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO RELATIVI ALLA COSTRUZIONE O MODIFICA DI STRADE E RELATIVI MANUFATTI DEVONO COMPRENDERE::
- 15.2.1. Estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:1000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
- 15.2.2. Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
- orientamento;
  - tracciato di progetto;
  - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;
  - strade e piazze con toponomastica;
  - quote altimetriche o curve di livello;
  - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
- 15.2.3. Una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore in scala 1:500, dalla quale risultino:
- tracciato stradale;
  - individuazione delle sezioni;
  - quote altimetriche;
  - asse della fognatura e diametri relativi.
- 15.2.4. Profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze ed a 1:200 per le altezze, dalla quale risultino:
- sezioni;
  - distanze parziali progressive;
  - quote terreno e quote di progetto;
  - livellette;
  - rettifili e curve;
  - fognatura stradale e diametri relativi;
- 15.2.5. Sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
- area di occupazione;
  - quote di terreno e quote di progetto;
  - dimensione della rete stradale;
  - sezioni di scavo e di riporto;
  - manufatti;
  - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali.
- 15.2.6. Piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata
- 15.2.7. Relazione tecnica illustrativa del progetto.
- 15.3. GLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO RELATIVI AD OPERE DI FOGNATURA DEVONO COMPRENDERE:
- 15.3.1. Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
- orientamento;
  - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce;
  - edifici esistenti;
  - strade e piazze con toponomastica;
  - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;

- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
- 15.3.2. Una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio, dalla quale risultino:
  - destinazione dei vani;
  - posizione e dimensionamento degli scarichi verticali interni ed esterni;
  - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti d'ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami.
- 15.3.3. Una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo, dalla quale risultino:
  - destinazione dei vani;
  - posizione e dimensioni degli scarichi verticali interni ed esterni.
 Potranno essere presentati od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.
- 15.4. I PROGETTI PER LA COLLOCAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI FISSI, DEVONO COMPRENDERE:
  - 15.4.1. Planimetrie e profili in scala adeguata
  - 15.4.2. Piante, prospetti e sezioni, quotati in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune.
  - 15.4.3. Relazione tecnica illustrativa del progetto.
  - 15.4.4. Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.
- 15.5. OPERE DI URBANIZZAZIONE.
 

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

  - 15.5.1. Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo.
  - 15.5.2. Una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico attuativo.
  - 15.5.3. Una planimetria del terreno in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria, sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata.
  - 15.5.4. Una planimetria dell'opera, in scala 1:2000, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera.
  - 15.5.5. Profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie ad illustrare esaurientemente l'opera.
  - 15.5.6. Particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture.
  - 15.5.7. Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria, ed accompagnata dal progetto degli impianti conforme alle prescrizioni della Legge 46/90, del D.P.R. 447/91, della L.R. 17/89 e relativo regolamento d'attuazione, e della Legge 10/91 e relativi regolamenti d'attuazione. Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali. Nella relazione riguardante le strade ed i parcheggi pubblici, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei

- percorsi ai sensi della Legge 13/89 e del decreto attuativo di questa D.M.L.P. 236/89.
- 15.5.8. Computo metrico estimativo con riferimento al prezzario regionale delle OO.PP. vigente al momento della compilazione.
- 15.8. PARERI PRELIMINARI.  
La domanda di parere preliminare deve essere corredata dai documenti di cui ai precedenti commi, nonchè da una relazione illustrativa del progetto con particolare riferimento alle varie alternative progettuali.
- 15.9. AVENTI TITOLO ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE.  
I provvedimenti del Responsabile del servizio a tale compito delegato, sono notificati al richiedente entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi del successivo art. 30.  
La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco su carta legale. La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi. La domanda di concessione ad edificare, indirizzata al Sindaco, va compilata su appositi moduli da richiedere all'Ufficio comunale competente o su carta bollata, e deve contenere, oltre naturalmente all'oggetto della domanda, le generalità, la firma ed il Codice Fiscale del concessionario e del progettista dell'opera per la quale viene richiesta la concessione. La domanda deve anche riportare il numero di iscrizione all'Albo professionale al quale appartiene il progettista.  
L'istanza di concessione può essere presentata:
- 1) dal proprietario dell'area edificatoria;
  - 2) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'Art. 952 del Codice Civile) almeno per le costruzioni che non invadono il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
  - 3) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
  - 4) dall'enfiteuta (ai sensi degli artt.959 e 960 del C.C) il quale però ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto stesso;
  - 5) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione i quali però (ai sensi degli artt.981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del C.C.) hanno solo diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
  - 6) dai titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, etc.) i quali ai sensi dell'art.1065 del C.C. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti il loro titolo;
  - 7) dall'affittuario agrario e dal concessionario di terre incolte nei limiti previsti dalla normativa vigente;
  - 8) dal titolare in base a negozio privato giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione). Per dimostrare il titolo tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega;
  - 9) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi quali:
    - a) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - b) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento coattivo o per sentenza;
    - c) il concessionario di beni demaniali;
    - d) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice;
    - e) colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;

10) dai titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previsti dalla legge quali:

- il tutore che può chiedere ogni tipo di concessione;
- il curatore che può richiedere di effettuare solamente interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Gli Enti pubblici quali Province, Comuni, Amministrazioni Statali o Regionali, gli I.A.C.P. (legittimati a richiedere la concessione per qualsiasi tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia in corso l'espropriazione) debbono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentativi dell'Ente stesso (Sindaco o Presidente) che hanno titolo al godimento del bene. Tali soggetti debbono allegare alla domanda di concessione l'atto deliberativo del Consiglio dell'Ente stesso che attribuisca loro il titolo di godimento del bene.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, etc.) qualora non siano proprietarie delle aree nelle quali richiedano di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'Azienda stessa oppure un impegno, da parte del proprietario, a vendere o ad assoggettarsi a servitù.

#### 15.10. VARIANTI.

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati devono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto originario.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni nel caso si tratti di varianti non essenziali.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizione planivolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Qualora la variante interessi mutamenti di destinazione d'uso, la stessa è soggetta ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939, n.1497, o in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio comunale.

Non sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso (vedi art. 11 e 12 L.R. n. 23).

#### 15.11. VOLTURE.

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi, non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori. La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Responsabile del servizio nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

### 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 dal proprietario o da chi abbia titolo per

richiederla. E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planivolumetrici, per ottenere il parere prima di presentare la domanda di autorizzazione.

Nella domanda di autorizzazione il richiedente elegge il proprio domicilio nel Comune, si impegna ad osservare le norme del Regolamento Edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente ed a comunicare, in relazione alle attività ed opere indicate all'articolo 6, nei punti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8 e 6.9, prima del ritiro della autorizzazione, i nomi del Direttore dei lavori, indicando l'Albo professionale in cui è iscritto, del Costruttore del Capo cantiere, nonché il nome dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, del D.P.R. 447/91. Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del sopra detto 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.

Inoltre, si obbliga a depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori, in relazione alle opere indicate in 6.2, 6.3 e 6.4, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto stabilito dal Responsabile del servizio nella autorizzazione, ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 1052/77 richiamato al comma 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 Leggi 46/90 col D.P.R. 447/91, L.R. 17/89, e Legge 10/91 e del Regolamento Edilizio.

Infine, come prescritto nell'articolo 24, commi 1 e 2, della Legge 104/92 sul rilascio di concessioni ed autorizzazioni per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati, si impegna a presentare, prima del rilascio della autorizzazione, la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nell'articolo 10, comma 2, del D.M.L.P. 236/89.

La relazione deve essere accompagnata, come prescritto nell'articolo 1, comma 4, della Legge 13/89, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di detta legge.

Secondo le disposizioni dell'articolo 24, commi 4 e 5, della Legge 104/92, nel caso di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto e che unisce la documentazione relativa agli allegati prescritti nell'articolo successivo del Regolamento Edilizio.

#### Art. 17

#### ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

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

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale e il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti. I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, di millimetri 210x297.

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

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 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 la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione e le difficoltà di accesso.

Per la realizzazione di rampe e di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma di edifici esistenti, diretti ad eliminare le barriere architettoniche, soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge 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. DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE.

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il progetto si compone come segue:

- 1) Estratto del Programma di fabbricazione in scala 1:1000.
- 2) Una planimetria in scala 1:1000 e 1:500 rilevata, dalla quale risultino:
  - orientamento;
  - ove occorra schemi planivolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti;
  - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti;
  - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
  - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione;
  - strade private;
  - superficie dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.;
  - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti da abbattere, da conservare o porre a dimora.
- 3) Sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino:
  - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e, se ritenuto necessario, ai lotti confinanti, con l'indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
  - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche su lotti confinanti;
- 4) Fotografie, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona.
- 5) Tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto.
- 6) Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti.
- 7) Estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonchè eventuale progetto di frazionamento dei fondi.
- 8) Relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
  - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti;
  - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
  - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 9) Norme tecniche edilizie di attuazione.
- 10) Valutazione d'impatto qualora richiesta dalle Norme Tecniche di Attuazione relativamente alla subzona in esame.

- 17.2. PER L'APERTURA DI STRADE PRIVATE.
- 17.2.1. Un estratto mappale della località, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del terreno interessato, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.
- 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, etc., 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.
- 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, i 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, se necessaria, nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti. Se i proprietari interessati sono più di cinque, dovrà essere costituito un consorzio per la manutenzione. Un condominio è considerato come unico proprietario.
- 17.3. PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU EDIFICI ESISTENTI, PER GLI INTERVENTI EQUIPARATI, DI CUI AL COMMA 6.2, DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.  
Alla richiesta d'autorizzazione per restauro o per risanamento conservativo si allegano tutti i documenti indicati in 15.1. Alla richiesta d'autorizzazione per manutenzione straordinaria si allegano di norma tutti i documenti indicati in 15.1; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati, da limitare fra quelli indicati in 15.1.6, 15.1.7 e 15.1.8, se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia, tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico, o storico, o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.
- 17.4. PER L'ESECUZIONE DI OPERE COSTITUENTI PERTINENZE OD IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI, COMPRESSE 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, PER LA COSTRUZIONE DI VASCHE D'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO, DI POZZI, DI FORNI ALL'APERTO, DI OPERE PRECARI E TEMPORANEE.
- 17.4.1. Alla domanda relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/89 e altre pertinenze, 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 D.R.A.E.L. 2266/1983 è sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno e le caratteristiche tecniche della recinzione e delle opere per l'accesso.
- 17.4.2. Alla domanda relativa a vetrine, tende su suolo pubblico, insegne, cartelli, scritte, pitture, lapidi, e a simili opere, si allegano i disegni esecutivi di progetto, in scala 1:20, completi di particolari costruttivi e descrizione dei materiali, accompagnandoli con le fotografie necessarie per valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.
- 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;
  - una pianta, in scala 1:200, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione della rete di canalizzazioni per le acque bianche e nere, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative pendenze, dei materiali, delle bocche e dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale.
- Per gli impianti di uso industriale ed artigianale, si precisa il tipo di lavorazione ed i relativi

- scarichi, indicando gli impianti di depurazione e di protezione dall'inquinamento atti ad eliminare le sostanze nocive ed inquinanti.
- 17.4.4. Per l'apertura di passi carrai, è sufficiente precisare nella domanda l'ubicazione e le dimensioni del passo carraio nonché la superficie del suolo pubblico occupato.
- 17.5. PER LE COSTRUZIONI FUNERARIE.
- 17.5.1. Una pianta, in scala 1:20, indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati.
- 17.5.2. Tutti i prospetti, in scala 1:20, completi di quote e della indicazione di tutti i materiali.
- 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 15.1.5 e 15.1.8 per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto, ed in particolare delle pertinenze al servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda all'abitabilità o all'agibilità, di cui al successivo articolo 17.8, per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso. Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio, con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento. In tali casi, resta fermo l'obbligo alla richiesta finale di abitabilità o di agibilità. 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, 15.1.3, 15.1.6 e 15.1.7, riferiti, gli ultimi due, al solo piano interessato. Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.
- 17.8. PER L'ABITABILITÀ E PER L'AGIBILITÀ.  
Alla domanda, che deve essere simultanea alla dichiarazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 23 e alla richiesta del relativo certificato, 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. 1052/1977, 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 dal sopra citato 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 Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, numero 652, 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 Legge 46/90, nel D.P.R. 447/91, nella L.R. 17/89 e relativo regolamento di attuazione, e nell'articolo 29 della Legge 10/91.
- 17.8.9. Eventuale dichiarazione, resa in forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, ai sensi

degli articoli 11 del D.M.L.P. 236/89 e 24, comma 4, della Legge 104/92, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della Legge 13/89, della L.R. 32/91, e del D.M.L.P. 236/89 su accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata. Ai sensi del comma 5 del citato articolo 24, nel caso di opere pubbliche, l'accertamento di conformità alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente che ne dà atto in sede d'approvazione del progetto.

#### Art. 18

#### RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE - DOCUMENTI PER IL RITIRO

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 condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità. L'eventuale dissenso del Responsabile del servizio dal parere della Commissione deve essere motivato. Nel caso in cui la concessione, o l'autorizzazione, sia rilasciata, sulla concessione, o sull'autorizzazione, 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, è allegata copia dei documenti di progetto, completi di relazione, come indicato all'articolo 15, con i visti e le annotazioni previste all'articolo 11. Per il rilascio di pareri, si segue la stessa procedura.

Le determinazioni del Responsabile del servizio sulle domande di concessione o di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Responsabile del servizio. Scaduto tale termine senza che il Responsabile del servizio si sia pronunciato sulla domanda di concessione, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto chiedendo l'intervento sostitutivo all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, con le modalità di cui all'articolo 4 della L.R. 20/91.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica invita l'Ente a pronunciarsi nei successivi 15 giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione Edilizia.

Per gli interventi da realizzare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti e approvati non anteriormente all'entrata in vigore della Legge 765/67, nonché quando la concessione o autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti e approvati non anteriormente alla predetta data, ai sensi dell'articolo 8 della Legge 94/82 la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 10/77, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 23/85, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della

richiesta, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate dall'interessato, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile del servizio al richiedente ed a meno che si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939.

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

Prima del rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, la domanda deve essere sottoposta all'esame degli altri eventuali organi competenti e devono essere depositati nel Comune tutti gli elaborati citati negli articoli 14 e 15, o 16 e 17 secondo le necessità. La domanda di concessione, o quella di autorizzazione, deve essere corredata di tutti i provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati approvati con le modalità di silenzio assenso.

Prima del ritiro 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.

In ogni caso, secondo le disposizioni dell'articolo 24, commi 4 e 5, della Legge 104/92, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'Ufficio Tecnico o dal tecnico incaricato dal Comune. Nel caso di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

## Art. 19

### DOCUMENTI PER IL RITIRO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

- 19.1. RITIRO DELLA CONCESSIONE.  
Per il ritiro della concessione, l'interessato deve presentare i documenti che seguono.
  - 19.1.1. Tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti richiamati all'articolo 13.1.
  - 19.1.2. L'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  - 19.1.3. L'atto di vincolo alla non edificazione ed al rispetto delle previsioni del progetto dell'area di pertinenza dell'edificio, per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  - 19.1.4. Il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o titolo equipollente, e, in caso di utilizzo di aree non coerenti, se consentito dalle norme d'attuazione degli strumenti urbanistici, un atto di asservimento trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  - 19.1.5. Le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui agli articoli 5 e 6 della Legge 10/1977.
- 19.2. RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI DI TERRENI A SCOPO EDILIZIO E PER IL FRAZIONAMENTO DI LOTTI ESISTENTI, LIBERI O EDIFICATI.
  - 19.2.1. Prima del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, e dopo i prescritti nulla osta e pareri, lo schema di convenzione di cui all'articolo 17, punto 17.1.10, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Poi, il Responsabile del servizio dà comunicazione all'interessato, motivando l'eventuale diniego. Alla autorizzazione è allegata copia del progetto, completo di relazione, come indicato all'articolo 17, con i visti e le annotazioni previste all'articolo

11.

Per il ritiro dell'autorizzazione a lottizzare, l'interessato dovrà presentare le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi relativi alla opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'impegno per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui, trascorsi cento e ottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione, o 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. 20/91. Inoltre, se, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Responsabile del servizio 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 dell'autorizzazione al frazionamento di lotti esistenti, l'interessato dovrà depositare il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o un titolo equipollente, ed un atto di asservimento, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente gli elementi indicati al comma 17.1 del presente Regolamento.

19.2.2. Ritiro per l'autorizzazione per opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

19.2.3. 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 a 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, 18.1.4 e 18.1.5.

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

19.2.4. Per il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, il Responsabile del servizio prepara una relazione sulla regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori e alla domanda di autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità o al mutamento di destinazione d'uso, e sull'esito dei sopralluoghi di un ingegnere delegato dal Sindaco.

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 Legge 10/91 e del D.P.R. 1052/77 delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

Il Responsabile del servizio è tenuto ad accertare, in conformità all'articolo 24, comma 4, della Legge 104/92 e all'articolo 11 del D.M.L.P. 236/89, che le opere siano realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Visto il risultato delle verifiche, esaminata la relazione, il Responsabile del servizio 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 di prescrivere le opportune modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia.

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

È fatto obbligo al Responsabile del servizio di ordinare, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero degli edifici che venissero abitati ed utilizzati contro quanto sopra disposto.

Ai sensi dell'articolo 41 della Legge 23/85, il certificato di abitabilità o di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi 35 (trentacinque) 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.

## **CAPO QUINTO**

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

Nel caso di costruzione o ristrutturazione di un edificio contenente gli impianti di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, della Legge 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, la tabella dovrà essere realizzata in conformità con le prescrizioni della Legge 55/90 e della C.M.L.P. 1729UL/90. Nel caso in cui siano occupate, per una durata superiore a sette giorni, le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e le aree di visibilità, nella tabella si deve indicare l'Ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, il periodo di occupazione, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere, in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 495/92. Le stesse norme si applicano nel caso di occupazione del suolo pubblico.

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 Legge 1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi della Legge 46/90 e del regolamento di attuazione D.P.R. 447/91 ed ai sensi della L.R. 17/89 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26 della Legge 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.

Nelle ipotesi di silenzio assenso, ottenuto nelle forme previste dalle leggi, per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo di tale atto una copia della richiesta di adempimento inviata al Comune, integrata con la relazione di notifica o con l'avviso di ricevimento della raccomandata. Gli estremi dei predetti atti sono esposti all'esterno del cantiere nel cartello indicante i lavori.

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 Responsabile del servizio 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 Responsabile del servizio.

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 Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione D.P.R. 447/91, ed ai sensi della L.R. 17/89 e del relativo regolamento, nonché degli articoli 15 e 17 del presente Regolamento Edilizio.
- 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 Legge 10/91, in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, nonché al regolamento D.P.R. 412/93.
- 20.1.6. Quando l'edificio, o anche parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali, ad esempio, la recinzione, ovvero i fabbricati accessori, e simili, deve sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento, sia di lotti e sia per lottizzazioni autorizzate, in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.  
Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta e prima dell'inizio dei lavori, saranno indicati e fissati da un tecnico comunale. Della consegna degli allineamenti e dei capisaldi sarà redatto apposito verbale, in due esemplari firmati dal Responsabile del servizio, dal proprietario e dal Direttore dei lavori. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planialtimetrici, prescritti all'articolo 21, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.  
Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.
- 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 ed 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.
- 20.2. ESECUZIONE DI OPERE ESENTI DA CONCESSIONE, ESECUZIONE DI OPERE 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.

In relazione alle prescrizioni di cui all'articolo 24, comma 3, della Legge 104/92, alla comunicazione al Comune di esecuzione di opere interne riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, rese ai sensi dell'articolo 26, secondo comma, della Legge 47/85 e dell'articolo 11, terzo comma, della L.R. 23/85, sono allegata una

documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Nei casi previsti nel comma 2 del citato articolo 24, relativi agli edifici pubblici e privati soggetti ai vincoli di cui alle Leggi 1089/39 e Legge 1497/39, la conformità alle norme può essere realizzata con opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità con i vincoli stessi.

Ai sensi dell'articolo 24, sesto comma, della Legge 104/92, la richiesta di modifica di destinazione d'uso senza opere di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata da documentazione grafica e da dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia d'accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità da parte del Responsabile del servizio è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Deve essere depositata presso il competente ufficio comunale la documentazione sugli eventuali impianti da installare o modificare, ai sensi della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione D.P.R. 447/91, della L.R. 17/89 e relativo regolamento, sugli eventuali nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili d'energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, ai sensi dell'articolo 28 della Legge 10/91 e del D.P.R. 142/93, come sopra richiamati negli articoli 15, 17 e 20 del presente Regolamento Edilizio.

#### Art. 21

#### RIFERIMENTI FISSI PLANIALTIMETRICI

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 pilastrini di cemento 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 Sindaco ed il Responsabile del servizio esercitano, ogni qualvolta ne abbiano 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 Legge 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 ed 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.

È data facoltà al titolare della concessione, o della autorizzazione, di chiedere al Sindaco che le verifiche ed i collaudi previsti dalle Leggi 46/90 e D.P.R. 447/91, L.R. 17/89 e Legge 10/91 siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite. Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite.

Per realizzare variazioni non sostanziali, rispetto al progetto approvato, il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, deve, prima, presentare al Sindaco una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte al Capo quarto, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato. L'approvazione di tale variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, come disposto nell'articolo 15, comma 3, della Legge 47/85.

Alla domanda d'approvazione della variante, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto delle disposizioni della Legge 13/89, del D.M.L.P. 236/89 e della Legge 104/92.

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

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

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

#### Art. 24

#### RESPONSABILITA'

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 dell'abuso.

## **CAPO VI**

### **CAUTELE DA OSSERVARE A GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

#### Art. 25

##### OCCUPAZIONE ED USO DEL SUOLO PUBBLICO

Per effetto dell'articolo 20 del D.L.E. 285/92 è vietato ogni tipo di occupazione della sede stradale. È vietato altresì ingombrare gli spazi pubblici nei centri abitati come anche ubicare chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati sulle fasce di rispetto delle strade previste per le recinzioni. Solo in caso di necessità, il Responsabile del servizio, a richiesta, può concedere l'occupazione temporanea della carreggiata sulle strade di tipo E) ed F), come classificate nell'articolo 2 del D.L.E. 285/92, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio, del D.L.E. 285/92, e successive modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 495/92 e del D.P.R. 147/93.

Nel caso in cui siano occupate, per una durata superiore a sette giorni, le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e le aree di visibilità, in prossimità della testata del cantiere deve essere apposta una tabella nella quale si deve indicare l'Ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, la denominazione dell'Impresa costruttrice, l'inizio e termine previsti per i lavori, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere, in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 3 del D.P.R. 495/92.

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

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

Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare una somma da determinarsi caso per caso dal Responsabile del servizio 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 rifuse 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 Responsabile del servizio 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 e nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 20 del D.L.E. 285/92 e del presente Regolamento Edilizio. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perchè il suolo non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

#### Art. 26

### SEGNALAZIONI, RECINZIONI ED ILLUMINAZIONE

Ogni cantiere deve essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di latrina provvisoria razionale.

Le recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori, e devono essere conformi alle norme del nuovo Codice della Strada, di cui all'articolo 21 del D.L.E. 285/92, e degli articoli 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40 e 79 del relativo regolamento D.P.R. 495/92, in ordine alle modalità ed ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzazione della visibilità sia di giorno che di notte, nonchè agli accorgimenti necessari per la regolazione del traffico, e alle modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali.

Il Responsabile del servizio potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, oltre che nei casi di breve durata, e 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 e per gli operai e per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

In ogni caso, i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere conformi alle norme del nuovo Codice della Strada D.L.E. 295/92, e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. 495/92. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Responsabile del servizio, il Responsabile del servizio, 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 - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' vietato gettare tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre durante i lavori, specie se di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante nettezza della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile del servizio e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio, del D.L.E. 285/92, del D.P.R. 495/92 e del D.P.R. 147/93.

## 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 del tecnico comunale e in modo da non determinare cavità e ineguaglianze che provochino il ristagno dell' acqua.

È 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.

Alle acque iscritte nell'elenco delle acque pubbliche si applicano le disposizioni del R.D. 1775/33 e delle relative modifiche ed integrazioni, nei limiti delle competenze riconosciute alla Regione Autonoma della Sardegna.

Coloro che hanno diritto di condurre acque nei fossi delle strade comunali sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere al Comune della strada le spese necessarie per la manutenzione del fosso e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi, conformemente alle disposizioni di cui agli articoli 32 del D.L.E. 285/92 e 70 del D.P.R. 495/92.

## 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 e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualunque genere. Questa disposizione si applica anche al ritrovamento di ossa umane.

## TITOLO 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 e negli elaborati e norme che lo integrano, i modi di misurazione prescritti, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione dello stesso Regolamento e degli strumenti urbanistici.

- 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 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 dei piani urbanistici, non si considerano ai fini della utilizzazione edilizia.
- 31.2. ZONA - ZONA OMOGENEA.  
E' una porzione di territorio comunale che ha, o è predisposta 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 nell'assetto e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è, quindi, costituita da aree edificate, edificabili e non edificabili. Ai sensi degli articoli 17 della Legge 765/67 e 5 della L.R. 45/89, 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 nel D.R.A.E.L. 2266/83.
- 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 è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, nei comparti edificatori previsti dalla Legge 1150/42, nell'articolo 23, e dalla L.R. 45/89, nell'articolo 27.
- 31.4. DESTINAZIONE D'USO - MODIFICHE.  
La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, è il complesso di usi, o di funzioni,

stabilite dal 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 e rendono possibile, infatti, il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale.

Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali e accessorie integrative competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso. In aggiunta, oppure in sostituzione, delle funzioni, o destinazioni, principali e accessorie possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni, per le quali sono richieste, però, le particolari dotazioni di servizi. Inoltre, la destinazione d'uso di un edificio, o di una parte, dipende strettamente dal complesso delle sue caratteristiche edilizie, statiche, igieniche, impiantistiche, termiche, acustiche, di sicurezza, di accessibilità, e simili altre.

Pertanto, la modifica di destinazione d'uso di un edificio è subordinata al controllo delle compatibilità sia urbanistiche e sia edilizie, in conformità alle leggi vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ed al presente Regolamento.

In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui agli articoli 41-quinquies della Legge 1150/42 e 5, comma 3, della L.R. 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Tali spazi, nonchè i parcheggi privati prescritti nell'articolo 18 della Legge 765/67, devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della Legge 426/71. Neppure possono essere assentite modifiche di destinazione per edifici, o loro parti, dei quali non è dimostrata l'idoneità al nuovo uso in ordine alle predette caratteristiche edilizie.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17/08/1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 06/08/ 1967, la destinazione ad uso commerciale è confermabile, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti nell'articolo 18 della Legge 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 siano in svolgimento continuativo nell'immobile nei dieci anni precedenti la data della domanda.

#### 31.5. SUPERFICIE TERRITORIALE.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità già fissata dal P.U.C., delle strade esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

#### 31.6. SUPERFICIE FONDIARIA

Nel caso di strumento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (nella quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  e  $U_f$ ) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale  $S_t$ , deducendo le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria ( $S_1$ ,  $S_2$ ,  $S_3$ ,  $S_4$ ), nonchè la viabilità di P.P.

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria  $S_f$  corrisponde alla superficie territoriale ad esclusione della parte destinata a strade interne pubbliche, parcheggi, strade di uso pubblico di pertinenza del lotto. E' pertanto la superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico misurata in proiezione orizzontale.

#### 31.7. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (L. N.847 DEL 29/9/1964)

a) strade carrabili, ciclabili e pedonali

- b) spazi di sosta
- c) spazi di verde attrezzato di uso comune agli utenti degli edifici
- S1 - Aree per l'istruzione
  - a) asili nido
  - b) scuole materne e d'obbligo
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune
  - a) religiose
  - b) culturali
  - c) sociali
  - d) assistenziali
  - e) sanitarie
  - f) amministrative
  - g) pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, etc.)
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport  
Effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade.
- S4 - Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggi, previste dall'art.18 della Legge n.765.  
Tali aree, in casi speciali (zone di completamento o espansione), potranno essere distribuite su diversi livelli.

### 31.8. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

Area minima per ogni intervento edilizio diretto od ogni intervento urbanistico preventivo.

#### 31.8.1. SUPERFICIE UTILE

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro (quando compresi nello spessore del muro), le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

#### 31.8.2. SUPERFICIE ABITABILE

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

#### 31.8.3. SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono da escludere dal computo delle superfici coperte:

- a) balconi, cornicioni, gronde e scale esterne se hanno una sporgenza non superiore a mt. 1.50;
- b) le parti di edifici completamente sotterranee;
- c) le autorimesse e simili interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché opportunamente arredate;
- d) le piscine e le vasche all'aperto;
- e) le aie, le concimaie e le terre di coltura tutte, purché ubicate in zona "E";
- f) i piani caricatori in zona "D".

### 31.9. VOLUME DEL FABBRICATO

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, i volumi vengono computati assumendo come altezza il segmento verticale che ha come estremi:

- a) il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura nel prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificamente dall'Amministrazione Comunale in base a proprie esigenze tecniche;
- b) il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garage, etc., si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte o a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

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

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

Nelle zone "F" turistiche ed in quelle "E" agricole a distanza inferiore a mt. 1000 dal mare, devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli relativi alle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinate a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.

#### 31.10. DISTANZA DALLE STRADE

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.). Si misura sulla perpendicolare dal perimetro della superficie coperta alla linea del ciglio stradale

#### 31.10.1. DISTANZE DAI CONFINI

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e la superficie coperta del fabbricato. Essa è pari a H-5 con minimo assoluto di mt. 5.00, salvo diverse prescrizioni per le varie zone omogenee.

#### 31.10.2. DISTACCO TRA I FABBRICATI

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo. La stessa è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di mt. 10.00. Queste norme si applicano anche in presenza di una sola parete finestrata. Tale distanza si misura tra le superfici coperte di edifici fronteggianti o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o angolo inferiore all'angolo retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

#### 31.11. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

E' il rapporto tra superficie coperta/superficie fondiaria (misurato in percentuale) riferito a tutte le opere edificate sopra.

- 31.11.1. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE  
Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq di superficie territoriale.
- 31.11.2. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA  
Rappresenta il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 31.11.3. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE  
Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).
- 31.11.4. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA  
Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale fondiaria (Sf).
- 31.12. PARAMETRO DI VALUTAZIONE DEGLI INDICI DI UTILIZZAZIONE ESISTENTI  
Rappresenta la differenza fra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistente e quello ammesso dalle presenti norme.
- 31.13. 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 e l'aggetto non sia superiore a mt. 1,50 ivi comprese le scale esterne aperte; 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, se chiuse, e quelle aperte di altezza superiore ad un piano.
- 31.14. CENTRO ABITATO.  
Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione, ai sensi degli articoli 17 della Legge 765/67 e 4 della Legge 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, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, aree di sosta ed altri spazi simili, determinanti luoghi ove concorrono gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simili altre. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche.  
Nell'articolo 3, numero 8) primo comma del D.L.E. 285/92, si definisce centro abitato un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali su strada. Tale insieme di edifici è delimitato lungo vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. All'interno di tale centro abitato, in relazione al tipo delle strade, si applicano le norme del D.L.E. 285/92 e del regolamento di attuazione D.P.R. 495/92, come modificati e integrati, sulle fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti. Fuori dal centro abitato, si applicano le norme dello stesso Decreto Legislativo e dello stesso regolamento sulla distanza dal confine stradale da rispettare nei terreni laterali alle strade, per aprire canali, fossi, o per eseguire qualunque escavazione, per costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, per impiantare alberi, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.
- 31.15. CENTRO EDIFICATO.  
Ai sensi dell'articolo 18 della Legge 865/71, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.
- 31.16. EDIFICAZIONE.

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

L'edificazione, come sopra definita, deve essere 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 costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione devono interessare soltanto parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza. Non è ammessa, pertanto, né la demolizione del fabbricato né lo svuotamento all'interno delle murature d'ambito, 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 la rovina anche fortuita determinano successivi interventi di edificazione o ricostruzione.

In ogni caso, negli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi né gli incrementi di volume dell'edificio né gli ampliamenti compensati con demolizione di parti dello stesso edificio; in presenza di tali incrementi o ampliamenti compensati l'intervento è da considerare di ricostruzione. Fatte salve le più precise disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, negli interventi di ristrutturazione su edifici in zona omogenea "A" deve essere assicurato l'assoluto rispetto degli involucri edilizi, delle architetture e delle caratteristiche costruttive originarie.

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

Tale costruzione, o organismo edilizio, si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (murature, legno, acciaio, resine sintetiche, etc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili). Si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a 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, del 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 due punti estremi che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza variazioni planimetriche, fino ai piani superiori dell'edificio.
- 31.20. **LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.**  
E' 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, come il torrino 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 5% di tale volume.  
Sono assimilabili ai volumi tecnici, ma con volume interamente non computabile, gli impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come, ad esempio, centrali modulari SIP, antenne radiotelevisive, cabine ENEL.
- 31.22. **ALTEZZA DEGLI EDIFICI.**  
E' la differenza fra la quota del terreno naturale (o + 40 cm da quella del terreno sistemato se più basso) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. La misurazione la si effettua sulla facciata più alta.  
Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso se la pendenza supera il 35%.  
Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano delle facciate.  
Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.  
Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.  
Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica.  
La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.
- 31.23. **STANZA O VANO UTILE.**  
Secondo la C.M.L.P. 1820/60, per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno nove mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno metri 2,70 dal pavimento, con altezza minima di mt. 2,30.  
Tale definizione è utilizzabile ai soli fini statistici, dato che le misure minime di superficie e di altezza che vi compaiono non corrispondono più alle disposizioni di leggi vigenti. E' invece,

utilizzabile per tutti i fini del Regolamento Edilizio, adeguando tali misure alle attuali prescrizioni: 9 metri quadri per la superficie minima e metri 2,70 per l'altezza minima.

- 31.24. VANO ACCESSORIO.  
Secondo la C.M.L.P. 1820/60, per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, etc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.
- 31.25. ALTRI VANI.  
Secondo la C.M.L.P. 1820/60, per altri vani si intendono tutti quei vani che, pur compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle fienili e simili).
- 31.26. INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI ESISTENTI: MANUTENZIONI, RESTAURI, RISANAMENTI, OPERE INTERNE.  
Non costituiscono attività di edificazione, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso, le opere di manutenzione straordinaria, e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, come definite nell'articolo 31 della Legge 457/78, nonché tutte le opere soggette, come queste, ad autorizzazione.  
Secondo la Legge 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, nè aumento delle superfici utili e 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 D.M.L.P. 1444/68 e nel D.R.A.E.L. 2266/83, 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.  
Ai sensi del detto articolo 31, lettera a), gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici.  
Le opere interne e di manutenzione ordinaria come sopra definite non sono soggette nè a concessione nè ad autorizzazione.  
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 e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.  
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 a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.  
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.  
Negli interventi di restauro o di risanamento conservativo è ammessa la demolizione, senza ricostruzione del volume edilizio equivalente, di parti degli edifici in contrasto con la qualità ambientale dell'impianto originario.  
In tali interventi è anche consentita la demolizione, con ricostruzione immediata, di parti pericolanti costituenti l'organismo edilizio storico, come anche la ricostruzione di parti rovinate di cui sia documentata l'appartenenza all'organismo edilizio e la coerenza ambientale. In ogni caso, il volume ricostruibile non può essere superiore ad 1/4 del volume originario, escludendo da questo il volume delle parti contrastanti con la qualità ambientale dell'edificio.

- 31.27. **TERRENO SISTEMATO.**  
Si intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, indicati nel progetto approvato, realizzati e sistemati prima della domanda di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.
- 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 metri quadrati) fra le essenze dell'articolo ..... del presente Regolamento. 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 tre quarti del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso: 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 D.R.A.E.L. 2266/U o anche nella zona omogenea B, ai sensi dello stesso decreto, qualora comprenda edifici di interesse ambientale e tradizionale. In un caso e nell'altro, la costruzione del patio o della chiostrina 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 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 né a dieci metri né 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 quattro metri e distanti fra loro non meno di quattro 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 undici metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a tre metri.
- 31.30. **INDICE DI 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 e per il giardino privato; 100 per il verde di urbanizzazione primaria e per il cortile privato.
- 31.31. **TIPI DI STRADE.**  
Le strade sono distinte in:  
- strade di proprietà pubblica  
- strade di proprietà privata  
Ai sensi dell'articolo 2 del D.L.E. 285/92, e successive modifiche ed integrazioni, le strade di proprietà pubblica sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:  
a - Autostrade  
b - Strade extraurbane principali  
c - Strade extraurbane secondarie  
d - Strade urbane di scorrimento  
e - Strade urbane di quartiere  
f - Strade locali

Le *autostrade* sono strade extraurbane o urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine. Devono essere attrezzate con aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Le *strade extraurbane principali* sono strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore. Per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Devono essere attrezzate con aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Le *strade extraurbane secondarie* sono strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Le *strade urbane di scorrimento* sono strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate. Per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee a una carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.

Le *strade urbane di quartiere* sono strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiede. Per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Le *strade locali* sono strade urbane od extraurbane non facenti parte degli altri tipi di strade.

Le autostrade, le strade extraurbane principali, le strade urbane di scorrimento possono essere affiancate da "*strade di servizio*", aventi la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale servita e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso ed alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade, come sopra classificate, si distinguono in strade "statali", "regionali", "provinciali", "comunali". Le strade vicinali sono assimilate a strade comunali solo in ordine all'applicazione delle norme sulla circolazione stradale.

Per tali tipi di strade devono essere osservate le fasce di rispetto e le distanze di sicurezza previste nel nuovo codice della strada D.L.E. 285/92, e sue modifiche ed integrazioni, e nel regolamento d'esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 495/92 e al D.P.R. 147/93.

La sede stradale è costituita dalla superficie delimitata dai confini stradali, e comprende la carreggiata e le pertinenze. Le pertinenze stradali, di esercizio e di servizio, sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa. Sono regolate dal nuovo codice della strada, D.L.E. 285/92, e dal regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 495/92.

Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale. Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento e il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'Ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le fasce di rispetto sono all'esterno dei confini stradali e riguardano la striscia di terreno sulla quale esistono i vincoli imposti dalle disposizioni sopra richiamate alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, nè nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.

Gli accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati 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, nonchè in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici. Gli accessi o le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del codice della strada, ove provvisti di autorizzazione, devono essere regolarizzati in conformità alle sopra ricordate prescrizioni.

Per quanto non incompatibile e non in contrasto con il sopra citato decreto legislativo e le successive modifiche ed integrazioni, ai sensi della C.M.L.P. 2575/86, le strade di proprietà pubblica comprendono 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 città grandi 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 anzidetti 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, etc.). Sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa anche la sosta dei veicoli privati purchè 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 della predetta circolare, nella progettazione di strumenti urbanistici attuativi e di strade pubbliche, è consentita la connessione di ciascuna strada esclusivamente con strade dello stesso tipo o di tipo immediatamente precedente o seguente.

Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 122/89 e dell'articolo 3, comma 1, numero 54), del D.L.E. 285/92, costituisce Zona di traffico limitato l'area urbana in cui l'accesso e la circolazione sono limitati ad ore prestabilite ed a particolari categorie di utenza e di veicoli. Inoltre, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 122/89 e dell'articolo 3, comma 1, numero 2), del D.L.E. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, la Area pedonale è una zona urbana interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo deroghe per i velocipedi, e per i veicoli ad emissione zero assimilabili, nonchè per i veicoli al servizio di persone con limitate capacità motorie.

Le strade pubbliche extra urbane, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche, vengono distinte nel D.M.L.P. 1404/68 come appresso. La classificazione è legittima per quanto non incompatibile e non in contrasto con il sopra citato decreto legislativo.

*Autostrade*: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961 numero 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 numero 1197, e legge 24 luglio 1961 numero 729, articolo 9).

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

In conformità all'articolo 3, comma 3, numero 52), del D.L.E. 285/92, le strade vicinali (o poderali o di bonifica) sono strade private ad uso pubblico fuori dai centri abitati. Le strade vicinali sono infrastrutture connesse esclusivamente con le esigenze aziendali agricole e non costituiscono opere di urbanizzazione. La realizzazione di strade vicinali è assentibile soltanto se prevista nello strumento urbanistico generale o se introdotta in questo con le procedure di variante consentite dalle leggi. La costruzione delle strade vicinali è subordinata al rilascio della concessione gratuita da parte del Responsabile del servizio.

Non possono essere realizzate strade private ad uso privato nelle zone nelle quali l'edificazione sia subordinata all'approvazione di piano attuativo. Nell'attesa di questo, in tali zone è consentita la realizzazione di semplici piste sul terreno naturale, prive anche di pavimentazione, di sezione trasversale non superiore a quattro metri. Sono ammesse le piazzuole laterali, dell'ampiezza massima di 8,00 x 3,00 metri, con distanza fra loro non inferiore a trecento metri.

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

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

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

Le strade che non siano ad uso pubblico sono soggette ad autorizzazione del Responsabile del servizio e non costituiscono opere di urbanizzazione.

31.32.

FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE E FASCIA DI RISPETTO.

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

Le fasce di protezione per le strade extra urbane sono determinate dal D.M.L.P. 1404/68, in attuazione dell'articolo 19 della Legge 765/67. Secondo tale decreto, devono essere osservate nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale.

Queste disposizioni restano in vigore per quanto non in contrasto con il D.L.E. 285/92 e con le successive modifiche e integrazioni.

Secondo l'articolo 3, comma 3, numero 22), del D.L.E. 285/92, la fascia di rispetto è la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Ai sensi dell'articolo 16 dello stesso decreto legislativo e delle successive modifiche ed integrazioni, ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà statali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

Il regolamento, di cui al D.P.R. 495/92 e alle successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla tipo dei divieti e alla classificazione delle strade, comprese quelle vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati, ma entro le zone previste come edificabili e trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del Codice civile. Ai sensi dell'articolo 18 del predetto decreto legislativo, nei centri abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade, misurate dal confine stradale, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento in relazione alla tipologia delle strade.

La fascia di protezione stradale, la fascia di rispetto, unitamente alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, determinano l'arretramento degli edifici di cui al comma 31.13 del presente Regolamento.

31.33. DISTANZA DI SICUREZZA DALLE STRADE.

Ai sensi dell'articolo 19, comma 1, del D.L.E. 285/92, è la distanza dalle strade da osservare nel costruire tiri a segno, opifici e depositi di esplosivi, di gas o di liquidi infiammabili, nella coltivazione di cave per mezzo di esplosivi, nonchè nel realizzare stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale. Tale distanza di sicurezza è stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal Prefetto, previo parere tecnico degli Enti proprietari della strada e dei Vigili del Fuoco.

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, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili.

31.35. FRAZIONAMENTO.

Il frazionamento 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 il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e comporta l'obbligo di comunicare al Sindaco l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastrini inamovibili di riferimento planialtimetrico. 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.

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 847/64:

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

Ai sensi degli articoli 9 del D.R.A.E.L. 70/78 e 2, comma 1, della L.R. 20/91, nelle zone omogenee "C", "D", "F" e "G", le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante. In conformità alla C.R.A.E.L. 5 D/78, nelle zone omogenee "E", sono a totale carico del

concessionario.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a concessione gratuita, a sensi dell'articolo 9 della Legge 10/77. Le opere e gli interventi previsti in materia di parcheggi nell'articolo 11, comma 1, della Legge 122/89 costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della Legge 10/1978.

31.37. URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 847/64, come modificato con l'articolo 44 della Legge 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
- g) aree verdi di quartiere

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'articolo 9 della Legge 10/78. Le opere e gli interventi previsti in materia di parcheggi nell'articolo 11, comma 1, della Legge 122/89 costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della Legge 10/78.

31.38. ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

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

31.39. INIZIO DEI LAVORI.

I lavori si dicono iniziati allorchè siano 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.

In conformità alla C.M.L.P. 1820/60 e per gli effetti dell'articolo 4, comma 4, della Legge 10/77, i lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione, di ampliamento, o di recupero di quelli esistenti si dicono ultimati quando sia stata richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità a norma dell'articolo 221 e seguenti del R.D. 1265/34, dell'articolo 52 della Legge 47/85 e dell'articolo 41, comma 2, della L.R. 23/85.

Pertanto, la data effettiva d'ultimazione dei lavori e della domanda di agibilità stabilisce anche la data certa di durata dell'atto di assenso, nonchè la decorrenza dei termini per eventuali periodi di non modificabilità, o di modificabilità onerosa, dell'uso autorizzato.

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

### **CAPO PRIMO**

#### **REQUISITI AMBIENTALI DEGLI SPAZI INTERNI E SOLUZIONI COSTRUTTIVE CONFORMI**

##### Art. 32

##### CRITERI PROGETTUALI

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

- 32.1. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
- 32.2. Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, etc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
- 32.3. La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
- 32.4. La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso.
- 32.5. L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- 32.6. La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- 32.7. La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della Commissione Edilizia comunale. 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 degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui

all'articolo 2 del D.M.L.P. 22/06/1983 e all'articolo 39 del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 dello stesso D.M.L.P.

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.

Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della Legge 118/71 e del D.P.R. 384/78 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della Legge 13/89, del D.M.L.P. 236/89, della L.R. 32/91, e infine della Legge 104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel D.M.I. 246/87. I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione D.P.R. 447/91, della L.R. 17/89 e relativo regolamento, e della Legge 10/91 con il regolamento D.P.R. 412/93.

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. 33

### DEFINIZIONI

#### 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 a magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

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

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

**La superficie del piano interrato non deve essere superiore a quella del piano sovrastante, incrementabile nella misura massima del 20%, e deve rispettare le distanze minime dai confini previste dal Codice Civile .**

**L'eventuale vuoto sanitario, scannafosso o cunicolo di aerazione perimetrale deve avere larghezza libera massima non superiore ad un metro e non concorre al computo della superficie interrata. Tali strutture non possono interessare suoli pubblici.**

**E' consentita altresì, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, la realizzazione di piani interrati, anche indipendenti dal fabbricato emergente fuori terra ed aventi altezza utile interna non superiore a mt.2,20, con esclusiva destinazione a parcheggio nella misura prevista dall'art.41 sexies della L.1150/42 (mq.1 ogni mc10 di costruzione) al netto delle corsie di distribuzione. L'area sovrastante deve essere sistemata a verde.**

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 un 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 30 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm., aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

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

E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei (D.P.R. 19.03.1956, N.303).

In deroga alle disposizioni del precedente comma, possono essere destinati ai lavori locali sotterranei e semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche.

In tali casi si dovrà provvedere con mezzi idonei all'aerazione meccanica (10 mc/mch), all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

L'Ispettorato del Lavoro, d'intesa con l'Ufficiale Sanitario, può consentire l'uso dei locali sotterranei e semisotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non sussistono esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non esponano i lavoratori a temperature eccessive, sempre che siano rispettate tutte le altre norme del citato D.P.R. del 19/03/1956 n.303 e successive modifiche ed integrazioni e si sia provveduto con mezzi idonei all'aerazione (10 mc/mch), all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

In detti locali è consentito altresì lo svolgimento di attività inerenti la permanenza temporanea di persone (sale congressi, attività sportivo-ricreative, etc.) a condizione che vengano rispettati gli altri parametri fissati dal presente Regolamento per tali attività (altezza minima, etc.), siano protetti con idonei mezzi dall'umidità, venga assicurato un ricambio d'aria pari a 10 mc/mch, vengano opportunamente illuminati.

Una eventuale destinazione commerciale potrà essere concessa a condizione che vengano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie.

**Il perimetro del seminterrato deve essere iscritto nel perimetro del piano terra, salvo una eccedenza nella misura massima del 20% nel rispetto delle distanze regolamentari minime dai confini.**

**L'eventuale vuoto sanitario, scannafosso o cunicolo di aerazione perimetrale deve avere larghezza libera massima non superiore ad un metro e non concorre al computo della superficie del piano seminterrato. Tali strutture non possono interessare suoli pubblici.**

### 33.3. PIANI TERRENI.

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 30 centimetri a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

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

33.4. PIANI SOTTOTETTO.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni ed uffici se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,30.

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 *Aree scoperte fra edifici.*

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

33.5.2 *Aree interne agli edifici.*

Negli spazi interni definiti nell'articolo 31.29 come "cortile", possono affacciare ambienti con qualsiasi 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, ambiente 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 giro per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

Nelle aree interne definite come chiostrine nello stesso articolo, possono affacciare solo disimpegni verticali od 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. BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla Legge 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 Legge 13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2, della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel D.M.L.P. 236/89.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della L.R. 32/91. Infine, ai sensi dell'articolo 24, primo comma, della Legge 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 Legge 13/89, sono eseguite in conformità alle

sopracitate disposizioni di legge.

Ai sensi del secondo comma del predetto articolo 24, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39 nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata Legge 13/1989 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 Legge 41/86, non possono essere approvati progetti di costruzione o 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.

33.7. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI.

In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle loro norme tecniche, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e purchè 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 D.M.S. 05/07/75 e nella Legge 457/78.

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

34.1. SUPERFICIE ABITABILE INTERNA E STANZE.

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, al netto dell'angolo cottura, e di una stanza matrimoniale.

**L'alloggio monostanza, deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 40. La percentuale massima di alloggi monostanza per unità edilizia (fabbricato), oltre il primo, non può essere superiore al 10% della superficie utile complessiva dell'immobile.**

**I locali adibiti a studio devono avere una superficie minima non inferiore a metri quadrati 9; i locali di sgombero debbono avere una superficie massima non superiore a metri quadrati 4.**

**Le unità immobiliari adibite ad uso ufficio, separati dall'unità residenziale, debbono avere una superficie minima utile non inferiore a 40 mq.**

**Le dimensioni minime delle unità residenziali, diverse dall'alloggio monostanza, nelle varie zone omogenee non possono avere superficie utile inferiore a 50 mq. per i bilocali (due vani utili) ed a mq. 60 per i trilocali (tre vani utili).**

**La percentuale massima di bilocali per unità edilizia (fabbricato), oltre il primo, non può essere superiore al 20% della superficie utile complessiva dell'immobile.**

**Nel caso di ristrutturazioni con incremento delle unità immobiliari in edifici esistenti nelle zone A (centri storici), soggette a Piano Particolareggiato, è consentita la riduzione della superficie minima, per motivate esigenze attraverso deroga del C.C.-**

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.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

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

a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40;

**c) altezza utile interna nei locali pubblici, quali: (bar, ristoranti,...ect.), limitatamente ai vani accessibili al pubblico, non può essere inferiore a metri 3,00.**

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 E VENTILAZIONE.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

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

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

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

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

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

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 18 della Legge 166/75 e a **condizione che almeno un bagno per unità residenziale sia aerato e illuminato direttamente, salvo motivata deroga del C.C. per gli edifici esistenti nella zona "A", e che:**

a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che

assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

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

Nei locali commerciali è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati all'esterno alle condizioni prescritte dalla normativa specifica.

#### 34.4. TEMPERATURA INTERNA.

Ai sensi dell'articolo 4 del D.M.S. 05/07/75, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 1052/77 e dell'articolo 14 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 ACUSTICO.

Ai sensi dell'articolo 8 del D.M.S. 05/07/75 i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti ed 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 alla utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni del precedente articolo 34 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna ed isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e nei predetti regolamenti speciali.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17/08/1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28/01/1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della Legge 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 Legge 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 ed 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 Legge 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, etc. Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del D.P.R. 303/56.

#### Art. 36

#### SCALE

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto a scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.

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, purchè 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 unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a novanta centimetri.

Ai sensi dell'articolo 19 della Legge 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e 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, fatte salve le zone "A".

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.08.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.01.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della Legge 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 legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile

interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione, fatta eccezione per le zone "A" e "B".

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 Legge 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della Legge 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 Legge 426/71, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perchè 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 Legge 426/71, fatta eccezione delle zone "A" e "B".

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 Legge 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 ed ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni Culturali ed Ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. 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. I relativi atti di cessione sono nulli.

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, nonchè 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, D.L.E. 285/92, e del suo regolamento d'attuazione, D.P.R. 495/92, come anche modificati ed integrati, nonchè 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 dei veicoli; qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico veicolare, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa d'ingresso.

## **CAPO SECONDO**

### **REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI**

#### 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 Legge 1086/71 e al D.M.L.P. 14.02.1992;
- riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla Legge 64/74;
- per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al D.M.L.P. 08.01.87, e successive modifiche ed integrazioni;
- sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al D.M.L.P. 03.10.78;
- 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 ne 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 Legge 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, opera e installazione

utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.

Ai sensi dell'articolo 6 della Legge 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 nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'Ente distributore;
- 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 Legge 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 D.P.R. 412/93, il valore dei gradi giorno, la zona climatica d'appartenenza e l'altitudine della casa comunale sono riportati per il Comune di S.Teresa di Gallura secondo quanto stabilito con l'allegato A dello stesso decreto:

S.Teresa Gallura: gradi giorno 992 - zona C

Dall'allegato n. 2 del D.P.G.R. 59/78, sono riportati, per il Comune di S.Teresa Gallura, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica  $C_d$ , espresso in kcal/hmc °C:

S.Teresa Gallura per S/V 0,3:  $C_d = 0,54$ ; per S/V 0,9:  $C_d = 1,05$

Dall'allegato n. 3 dello stesso D.P.G.R., sono riportati, per il Comune di S.Teresa Gallura, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica  $C_d$ , espresso in W/mc °C:

S.Teresa Gallura per S/V 0,3:  $C_d = 0,63$ ; per S/V 0,9:  $C_d = 1,22$

Per S/V maggiore di 0,3 e minore di 0,9, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica  $C_d$  sono determinati per interpolazione lineare.

Per la temperatura dell'aria esterna di progetto, si assumono 2 °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 ed al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:

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

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 Legge 46/90 è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli 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 Legge 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. 41

### APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, del D.M.S. 443/90, del D.M.L.P. 12.12.85 e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni C.N.R. sui cunicoli per sottoservizi citate nell'articolo 58.

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

Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 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 fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, del D.M.L.P. 12/12/1985 e delle leggi richiamate all'articolo 60 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme C.N.R. citate all'articolo 58.

Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 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 Legge 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 Legge 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 Legge 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 Legge 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 D.P.R. 246/93.

#### Art. 44

##### DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE

Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91.

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

Per effetto dell'articolo 3 della stessa legge, i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico, realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) in tabelle con la denominazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza. 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 Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, nonché della Legge 10/91 e del regolamento D.P.R. 412/93.

Ai sensi di cui all'articolo 7 della Legge 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. 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 Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91.

Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 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 a:

- Legge 24/10/1942, n. 1415, *“Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato”*;
- D.P.R. 24/12/1951, 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. 27/04/1955, n. 547, *“Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro”*;
- D.P.R. 29/05/1963, n. 1497, *“Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato”*;
- Circolare ministeriale del 29/04/1966, n. 80, *“Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi”*;
- Circolare ministeriale 05/12/1966, n. 89, *“Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del D.P.R. 1497”*;
- Decreto del Ministro dell'Interno del 01/02/1986, *“Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili”*;
- Decreto del Ministro per il Coordinamento delle Politiche Comunitarie del 28/11/1987, 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 09/12/1987, n. 587, *“Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE relative agli ascensori elettrici”*.

## **CAPO TERZO**

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

#### 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.

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, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle stesse.

Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

Ai sensi dell'articolo 29 del D.L.E. 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 stradale e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, ed 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 e sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, i due edifici confinanti con quello da costruirsi.

In tal caso il nuovo fabbricato deve raggiungere, ma non superare, l'altezza del più alto dei due fabbricati confinanti e uniformarsi alle sue linee architettoniche, sempre però nel rispetto dello strumento urbanistico vigente, come previsto nell'articolo 47. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nè nelle zone "A" nè 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 archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, etc. 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 e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione Edilizia.

## Art. 50

### RECINZIONI E INFISSI

Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, le recinzioni devono essere realizzate a giorno, con uno zoccolo inferiore di muratura piena, avente altezza di un metro, e con una parte superiore formata da elementi costruttivi discontinui, tali da non impedire la visuale, infissi nella muratura sottostante, ed elevata fino alla altezza massima di metri 2,50 dal terreno sistemato, pubblico o privato.

Nella zona omogenea "A", ai sensi del D.R.A.E.L. 2266/U non sono consentite le recinzioni a giorno. Fatte salve le più puntuali disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, tutte le recinzioni, anche se di lotti destinati a servizi pubblici e non ancora espropriati, non devono superare l'altezza di 2,50 metri, devono essere realizzate con 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.

Nei centri abitati e nelle zone fuori dai centri abitati, comprese quelle previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le murature di recinzione devono essere realizzate alle distanze dal confine stradale previste nel Codice della Strada, di cui al D.L.E. 285/92, al regolamento di attuazione D.P.R. 495/92, e successive modifiche ed integrazioni, e richiamate negli articoli 31.31 e 31.32 del presente Regolamento. Similmente, alle recinzioni realizzate con siepi vive si applicano le particolari norme del nuovo Codice della Strada.

Quando sia consentito dalle predette norme, le recinzioni devono essere elevate sul perimetro dei lotti, fatte salve le diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In tutte le zone omogenee, è consentito di delimitare aree interne ai lotti, le quali siano pertinenti ad unità immobiliari diverse, con le recinzioni a giorno sopra descritte. Gli elementi costruttivi discontinui possono essere utilizzati come sostegno di piante, anche rampicanti. L'assenso ad edificare tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo assenso al frazionamento del lotto.

Nella zona "A", le grate di protezione delle finestre e le parti a giorno delle recinzioni interne devono essere realizzate con ferro lavorato e verniciato, con esclusione di ogni altro materiale, ed adeguarsi nelle forme e nei colori a quelle tradizionali.

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

E' consentito che le abitazioni poste al piano terreno, per ciascuna strada, o ciascun spazio pubblico, sul quale prospettino con almeno due locali, siano dotate di uno solo di questi, anche non destinato soltanto ad ingresso,

con apertura su strada o su spazio pubblico, ma sempre con la condizione che i serramenti non si aprano verso l'esterno e non occupino lo spazio pubblico.

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

## Art. 52

### BALCONI

Le distanze dalle strade e l'aggetto su di queste è regolato dal nuovo Codice della Strada, D.L.E. 285/92, e dal suo regolamento d'attuazione, D.P.R. 495/92, come anche modificati ed integrati, nonché dalle norme del presente regolamento per quanto di competenza del Sindaco.

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

Nel caso l'aggetto avvenga su marciapiedi, la larghezza dello stesso non potrà superare la larghezza del marciapiede fino ad un massimo di mt. 1,20 con quota dell'intradosso non inferiore a mt. 2,70

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

I balconi chiusi non possono avere una larghezza maggiore di un terzo di quella della facciata, 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".

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

## Art. 53

### CHIOSCHI EDICOLE PENSILINE

Per l'ubicazione di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, od altre installazioni anche a carattere provvisorio fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del regolamento di attuazione e delle loro modifiche ed integrazioni.

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purchè in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 metri.

Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni stabiliti dal nuovo Codice della Strada.

Limitatamente alle occupazioni già esistenti alla data di entrata in vigore del Codice, nelle zone di rilevanza storico-ambientale ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, il Responsabile del servizio può autorizzare l'occupazione dei marciapiedi, a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria. Inoltre, per la realizzazione di pensiline, tettoie, pensili o appoggiate, occupanti spazi ed aree pubbliche si devono rispettare e 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 tre metri dalla linea di proprietà, e devono distare in proiezione almeno due metri 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 di pubblico interesse.

#### Art. 54

#### LIMITI DI SPORGENZA IN GENERE

Gli elementi costruttivi degli edifici e gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area pubblica se non sopra l'altezza di mt. 2,70 dal suolo, misurata dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza. La sporgenza stessa non può superare la linea di proprietà più di 35 centimetri.

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

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

#### Art. 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, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre 10 centimetri dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.

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

E' vietata nelle facciate degli edifici prospicienti pubbliche vie o piazze la messa in opera a vista di pompe di calore.

## Art. 56

### SEGNALAZIONI ED INDICAZIONI

- 56.1. *Targhe per denominazioni stradali.* Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione in lingua italiana e gallurese, secondo statuto comunale, 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 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.
- 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, dovrà 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 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.

## **CAPO QUARTO**

### **STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE, OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE**

#### Art. 57

##### CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli strumenti urbanistici di attuazione (Piani Particolareggiati, lottizzazioni, Piani per l'edilizia economica e popolare, etc.), 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.

- 57.1. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
- 57.2. Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e di aree urbanizzate, o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche, come strade, fognature, rete idrica, etc., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.
- 57.3. La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, etc.), anche in relazione al criterio 57.3.1. 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 deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
- 57.4. 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.
- 57.5. 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, della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, e della L.R. 17/89, all'assenza di barriere architettoniche in conformità alla Legge 118/71, al D.P.R. 384/78, alla Legge 13/89 e relativo D.M.L.P. 236/89, alla L.R. 32/91. 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 o sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel D.M.L.P. 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 di cui al successivo comma 57.5, 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.

- 57.6. 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.
- 57.7. 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:
- 57.7.1. la quantità degli 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 ed 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;
- 57.7.2. 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 £/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 del 26,50% e aggiornato sulla base dell'indice I.S.T.A.T. 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 m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

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

In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, in quanto applicabili, della L.R. 17/89, del D.M.S. 443/90, del D.M.L.P. 12.12.85 e delle Leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni C.N.R. sui cunicoli per sottoservizi citate nell'articolo 58.

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 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. 58

### VIABILITA' 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 C.M.L.P. 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme C.N.R. "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26/04/1978, 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 è consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere. E' vietato prevedere l'accesso diretto ai lotti da autostrade, strade extraurbane, e strade di scorrimento.

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

Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria, 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. 59

### 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, 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 C.M.L.P. 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme C.N.R. "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme Tecniche) n. 60 del 26/04/1978, 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 D.P.R. 246/93.

## Art. 60

### FOGNATURE

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, delle Leggi 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, del D.M.S. 443/90, del D.M.L.P. 12/12/1985 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme C.N.R. citate all'art. 58. Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 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.

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde, insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficiale sanitario che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi.

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate. Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione ai sensi della Legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Qualora trattisi di insediamenti civili abitativi inferiori a 50 vani o 5000 mc. in accordo con quanto disposto dalla L.R. n. 550/81 e successive modifiche ed integrazioni, gli stessi dovranno essere muniti di:

- *pozzi neri*: solo per abitazioni senza distribuzione idrica interna e con dotazioni idriche di 30-40 lt/ab gg e con esclusione di scarichi di lavabi e bagni;
- *vasche settiche tipo Imhoff*: munite di comparti distinti per i liquami e fanghi. Il comparto di sedimentazione deve permettere circa 4-6 ore di detenzione con valori medi di 40-50 lt. per utente. Il comparto fango dovrà presentare una capacità di 100-120 lt. pro capite;
- *dispersione nel terreno dei liquami*: la condotta disperdente deve essere posta preferibilmente lontana dai fabbricati e ad almeno 30 mt. dalle condotte idriche; lo sviluppo della condotta deve essere in funzione della natura del terreno. Sabbia sottile 2 mt/ab; sabbia grossa 3 mt/ab; sabbia con argilla 5 mt/ab; argilla con sabbia 10 mt/ab; argilla compatta non adatta.

Per scarichi diversi da quelli specificati ci si dovrà attenere alle prescrizioni dei disposti della Legge n.319, D.A. 550/81, D.A. 186/84 e successive modifiche ed integrazioni. Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzatori devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonchè il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Il dimensionamento, le modalità costruttive ed i materiali degli impianti di depurazione e similari, deve risultare da un preciso calcolo che assicuri il rispetto delle prescrizioni fissate dalla Legge n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alle caratteristiche dei reflui, del terreno e dell'ambiente.

Le condutture che convogliano le acque usate debbono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono inoltre avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici. Debbono essere munite di esalatori del diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml. 2.00.

Sono consentiti i docciai quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

In ossequio al disposto dell'art.4 del D.A. n.550/81 e successive modifiche ed integrazioni, le concessioni ad edificare impianti di depurazione e strutture fognarie al servizio di insediamenti produttivi ovvero civili di consistenza superiore a 50 vani o 5000 mc. rilasciate dalle Amministrazioni comunali competenti, sono subordinate al parere favorevole dell'Assessorato Difesa all'Ambiente in ordine all'ubicazione degli impianti e dei relativi scarichi delle acque reflue nonchè alla funzionalità del processo depurativo ed alla fascia di rispetto secondo quanto previsto dalle norme di attuazione della Legge n.319.

Alla disciplina di cui sopra sono soggetti anche gli impianti per i servizi pubblici di fognatura e depurazione (art.9 Legge n.650 del 24/12/1979).

La domanda dovrà essere inviata all'Assessorato Difesa all'Ambiente dall'Amministrazione comunale competente corredata della documentazione di cui all'allegato "B" del citato D.A. n.550. Il rilascio delle autorizzazioni allo scarico dovrà avvenire con le modalità previste all'art. 7 del citato D.A.

## Art. 61

### RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nell'articolo 41 e nell'articolo precedente, in quanto applicabili, del presente Regolamento Edilizio, del D.C.M. 04/02/1977 e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme C.N.R. citate all'articolo 58.

Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 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. 62

### 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 Legge 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 Legge 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 Legge 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 Legge 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. Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Secondo lo stesso articolo 7, 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. 63

### 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 Legge 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 Legge 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 Legge 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.

Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di illuminazione pubblica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Secondo lo stesso articolo 7, 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. 64

#### SPAZI DI VERDE ATTREZZATO

Gli spazi di verde attrezzato sono costituiti da nuclei elementari di verde; le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni; le aree per il gioco dei bambini di età superiore a 6 anni, ragazzi ed adulti. I nuclei elementari di verde, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione minima di 3 mq. ad abitante, devono essere disposti in adiacenza alle abitazioni (raggio di influenza 100, numero minimo di abitanti serviti 100 e massimo 300) e comunque sempre in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi di cui sono al servizio.

Le aree per il gioco dei bambini di età compresa fra i 3 e i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0,40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri ed un numero minimo di abitanti serviti pari a 1100 e massimo pari a 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 il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

## ***CAPO QUINTO***

### ***DISPOSIZIONI FINALI***

#### Art. 65

##### ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall’Autorità competente, entra in vigore espletate le modalità di legge.

#### Art. 66

##### NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni, regolamenti, emanati dal Comune contrari od incompatibili con le norme del presente Regolamento.

#### Art. 67

##### POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento.