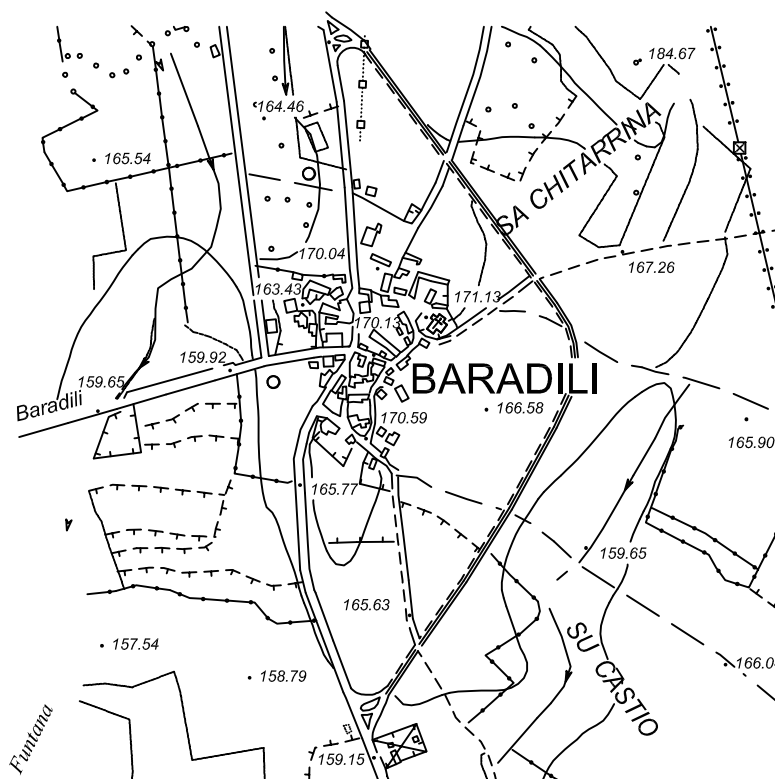


COMUNE DI BARADILI

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989 N. 45

Elaborato:

REGOLAMENTO EDILIZIO

Tavola:



Il Progettista:

Ing. Giuseppe Columbu

Il Sindaco:

Scala:

1:1.000

Data:

Maggio 2000

Agg.:

Vers. 3

Agg.:

Settembre 2001

Arch.:

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

Capo primo. - Norme preliminari.

ART.1 - APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

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, generali e di attuazione, le quali fanno parte del Regolamento Edilizio.

Per quanto non specificato si applicano le disposizioni di legge in materia.

Nell' "ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO", sono elencati in ordine cronologico leggi, decreti e circolari richiamati nel testo.

ART.2 - DEROGHE.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può rilasciare Concessioni o Autorizzazioni a edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e del vigente strumento urbanistico generale; ai sensi dell'articolo 16 della **legge 765/67** (articolo **41** quater **L 1150/42**) i poteri di deroga previsti da norme di Piano Urbanistico Comunale e di Regolamento Edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici e di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della **L. 1357/55**. L'autorizzazione è accordata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Negli altri casi, si osservano le particolari disposizioni di legge.

Le modifiche di destinazione d'uso sono autorizzabili alle condizioni e con le procedure previste dall'art. **11** della **LR 23/85**.

Ai sensi dell'art. **9** della **L 122/89**, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e 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'art. **1** del **DPR 384/78**, nonché necessari per realizzare percorsi attrezzati e installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, di cui all'art. **2** della **L. 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'art. **3** della stessa legge.

Ai sensi dell'art. **15** della **LR 32/91**, al fine di eliminare le barriere architettoniche, le autorizzazioni relative ad interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, con le procedure previste nell'art. **41** quater della **L. 1150/42**, in ai limiti di altezza, di distanza e di volumetria previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è 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 della legge 13/89.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

Capo secondo. - Opere che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio. 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 e degli strumenti urbanistici. Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di realizzare le medesime contemporaneamente alle costruzione oggetto di concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle norme di salvaguardia e di utilizzazione stabilite negli articoli **12,13 e 25** della **LR 45/89**.

Inoltre, il rilascio della concessione è subordinato alla conformità delle iniziative previste ai piani commerciali di cui alla **LR 35/91** sulla disciplina del settore commerciale.

La concessione comporta di norma la corresponsione del contributo previsto nell'art. **3** della **L. 10/77**. Può essere gratuita nei casi previsti nell'art. **9** della stessa legge.

In assenza di strumento urbanistico generale, il rilascio della concessione per la costruzione di nuovi edifici è soggetta alle limitazioni di cui ai comma **1 e 3** dell'art. **17** della **L. 765/67** e di cui all'art. **4**, comma **9**, della **L. 10/77**.

In assenza di strumento urbanistico generale non sono consentite neppure le opere di ristrutturazione edilizia.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani regolatori, generali e particolareggiati, e dei piani di recupero, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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.

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

In presenza di strumento urbanistico generale, nelle zone in cui non sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero sono consentite altezze superiori a 25 metri, non possono essere realizzati edifici con volumi o altezze superiori a tali limiti, se non previa approvazione di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata.

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

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

Nelle zone omogenee **F**, gli studi di disciplina adottati ai sensi dell'abrogata, gli studi di disciplina adottati ai sensi dell'abrogata **LR 17/81** restano in vigore come strumenti attuativi, ai sensi dell'art. **38** della **LR 45/89**, per le parti non in contrasto con le previsioni dei piani territoriali paesistici o con le direttive, i vincoli e gli schemi di assetto regionale previsti nell'art. **3**, comma **1**, lettera **a)**, della **LR 45/89**.

Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per le realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione ai sensi dell'art. 1 della L. 1/78 di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

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

Nelle zone di recupero ai sensi del primo comma dell'art. 27 della L. 457/78, per gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree individuate con le procedure previste nel secondo e terzo comma dello stesso art. 27, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla formazione dei piani di recupero.

I piani di recupero possono essere attuati dai privati con le modalità generali previste nell'art. 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'art. 28 della L. 457/78, in una zona soggetta a piano di recupero, per la quale la delibera di approvazione del piano non sia assunta entro tre anni dalla individuazione della zona stessa, o non sia diventata esecutiva entro un anno da tale scadenza, l'individuazione decade ad ogni effetto, e sono consentiti gli interventi indicati al precedente comma.

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

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

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

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 nonché in edifici per la residenza o unifamiliari privi dei requisiti per la concessione gratuita stabiliti nelle lettere b) e c) dell'art. 9 della L. 10/77.

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 **L. 10/77**, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'art. 13 della **LR 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, secondo l'art. 13 sopra chiamato.

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.

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 ed all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica, artistica ed ambientale.

ART. 4 - EFFETTI E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE.

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

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

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

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

ART.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 dalla data di comunicazione all'interessato del rilascio della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori 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.

In assenza di strumento urbanistico generale, è vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio.

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

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre un piano esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'art. 3, comma 3, della **LR 20/91**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'autorizzazione è gratuita.

Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o del volume edilizio, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal consiglio comunale. Tuttavia, se tale aumento è determinato dalla realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9 della **L. 122/89** l'autorizzazione è gratuita. Fatte salve le limitazioni e le prescrizioni precedenti, sono soggette ad autorizzazione le opere appresso elencate.

- 6.1. Le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio. Il frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati. Le strade private.
- 6.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti, nonché gli equiparati interventi sugli edifici esistenti, previsti nell'art. 26 della **L. 10/91** per l'utilizzo delle fonti d'energia, e nell'art. 7, comma 2, della **L. 13/89** per la realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, allo scopo di superare ed 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 comprese le opere esterne indicate nel **Capo terzo** del Regolamento Edilizio.
- 6.5. I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 5, della **L. 122/89**. I parcheggi realizzati ai sensi di tale articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli.
- 6.6. Le recinzioni di terreni.
- 6.7. L'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale.
- 6.8. Le costruzioni funerarie.
- 6.9. La costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico e pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee.
- 6.10. Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizie.
Nelle zone omogenee **A**, non sono consentite le demolizioni totali in assenza di piano attuativo.
- 6.11. Ai sensi dell'art. 11 della **LR 23/89**, i mutamenti di destinazioni d'uso:
 - 6.11.1. Da residenziale ad altra destinazione.

- 6.11.2. In edifici siti in zone vincolate ai sensi della **L. 1497/39** ovvero in parti del territorio indicate dal Consiglio comunale.
- 6.11.3. Con aumento dei limiti e dei rapporti di cui all'art. 5 della **LR 45/89** o in contrasto con la normativa comunale prevista nel Regolamento Edilizio e nelle norme di attuazione dei piani urbanistici, dopo la cessione di ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
- 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'art. 2 del Regolamento Edilizio.
- 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.
- 6.14. L'occupazione del suolo, mediante esposizione di merce a cielo libero.

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione.

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 8.2.4 e 8.2.5, sono regolati all'art. 20, comma 3, del presente Regolamento Edilizio.

8.1. Opere di manutenzione straordinaria.

- 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 doccioni, 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 o di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda, ai sensi dell'art. 26 della **L. 10/91**.

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

- 8.2.1. Le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti.
- 8.2.2. L'apposizione di tende su edifici esistenti.
- 8.2.3. I manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri.
- 8.2.4. Le opere interne, comprese quelle equiparate, ai sensi dell'art. 7, primo comma, della **L.13/89**.
- 8.2.5. I mutamenti di destinazione d'uso non previsti all'art. 6 del presente Regolamento e non previsti nei commi 1°, 2° e 3° dell'art. 11 della **LR 23/1985**.

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

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

Capo Terzo. - Organi istruttori.

ART.9 - COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia esprime pareri al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla conformità al Regolamento Edilizio dei progetti appresso indicati e si pronuncia, nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto sull'obbligo di attuazione dei provvedimenti indicati nell'art. **18** del **DPR 1052/77**.

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

Nelle zone **A** e **B**, in assenza di piano attuativo, nella zona **E**, e nei lotti interclusi nella zona **C**, la Commissione Edilizia può stabilire distanze dai confini e dai fabbricati, altezze, forme di fronti su strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planovolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada.

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

La Commissione Edilizia è competente sulle materie seguenti:

- 9.1.** I progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'art. **3** del Regolamento Edilizio e delle attività ed opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. **6** del Regolamento stesso, punti **6.1,6.2,6.3,6.5** e **6.10**.
- 9.2.** I progetti relativi a strumenti urbanistici attuativi dello strumento generale, ai sensi dell'art. **21** della **LR 45/89**, e di piani di recupero, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.
- 9.3.** I progetti di massima di opere di particolare importanza, per i pareri preliminari previsti dal Regolamento.
- 9.4.** Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento e nel caso d'inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, circa l'obbligo di attuare, in tutto o in parte, i provvedimenti di cui agli articoli **18** del **DPR 1052/77**.

ART.10 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia è composta da:

- Il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- l'assessore all'urbanistica;
- due Consiglieri eletti dalla Giunta, di cui uno della minoranza;
- il capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o un suo delegato;
- un ingegnere edile, o architetto, iscritto all'albo provinciale, nominato dal Consiglio comunale;
- un geometra, iscritto al collegio provinciale, nominato dal Consiglio comunale;

- un esperto in materia di paesaggio;
- tre esperti tecnici o diplomati eletti dalla Giunta, di cui uno della minoranza.

Il capo dell'Ufficio Tecnico, o il suo delegato, funge da segretario, senza diritto di voto. I componenti nominati dalla Giunta durano in carica due anni e sono rieleggibili.

Per opere di particolare importanza, il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati. Ai sensi dell'art. 11 della **LR 32/91**, per l'esame di opere di speciale complessità, il Sindaco 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'art. 11 del **DL 115/1974**, convertito in legge e modificato con la **L. 247/74**, per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque 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 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia dura in carica due anni, trascorsi i quali decade dall'incarico, continuando a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione. La commissione si riunisce, in seduta ordinaria, almeno due volte al mese per undici mesi all'anno. Il Sindaco può convocare riunioni straordinarie, in accordo con la stessa Commissione.

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

Ogni progetto sottoposto all'esame della Commissione è accompagnato da una relazione istruttoria scritta, predisposta dall'Ufficio Tecnico in ogni caso. Tuttavia, il Presidente può designare, tra i Commissari, altri relatori aggiuntivi che riferiscono su singoli progetti in modo più approfondito.

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

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

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

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta dei voti, con votazione sempre palese. I voti contrari all'approvazione, anche parzialmente, e le astensioni devono essere motivati. Nel caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

I processi verbali delle riunioni della Commissione Edilizia devono essere scritti dal Segretario in un apposito registro e devono essere firmati dallo stesso Segretario e dal Presidente.

ART.12 - COMMISSIONE EDILIZIA RISTRETTA.

La Commissione Edilizia Ristretta esprime pareri al Sindaco sulla conformità al Regolamento Edilizio dei progetti delle opere in indicate ai punti **6.4,6.6,6.7,6.8,6.9,6.12,6.13 e 6.14.**

La Commissione Edilizia Ristretta è composta da:

- il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- il capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o un suo delegato;
- due consiglieri eletti dal Consiglio Comunale, di cui uno della minoranza.

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

ART.13 - ALTRI ENTI.

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

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

13.1. *Per la costruzione o la modifica di opere*

13.1.1. Il visto ai soli fini antincendio e i pareri favorevoli del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

13.1.2. Il parere favorevole del Medico d'Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale.

13.1.3. L'autorizzazione, di cui all'art. **7** della **L. 1497/38** sulla protezione delle bellezze naturali, rilasciato dall'Assessorato regionale competente.

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

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

13.2. *Per l'uso o l'abitabilità.*

13.2.1. Il collaudo statico, con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito.

13.2.2. Il certificato di prevenzione incendi del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

13.2.3. Il parere favorevole all'abitabilità o all'agibilità del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

13.2.4. Il parere favorevole all'abitabilità del Medico d'Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale o di un ingegnere delegato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

13.2.6. Il collaudo, da parte dello stesso Ufficio, per l'uso di edifici con potenza termica al focolare maggiore di 500000 Cal/h, ai sensi dell'art. **20** del **DPR 1052/77**.

13.2.7. La dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati, come previsto negli art. **9,11 e 18** della **L. 46/90** sulla sicurezza degli impianti, nell'art. **7** del **DPR 447/91**, che ne regola l'attuazione, e negli art. **7,8 e 9** della **LR 17/89** sull'installazione degli impianti elettrici ed elettronici.

Copia della dichiarazione di conformità è inviata dal committente alla commissione provinciale per l'artigianato o a quella insediata presso la camera di commercio, ai sensi dell'art. 7 del **DPR 447/91**.

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nella **L. 10/91**, sull'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e sullo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili, si applicano le disposizioni della **L. 46/90**.

13.3. Per le lottizzazioni.

13.3.1. Il controllo di legittimità di cui agli art. **20,21** e **30** della **LR 45/89** e successive modificazioni.

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

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

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planovolumetrici, 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 e 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, nonché il nome dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'art. 9, comma 4, del **DPR 447/91**.

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

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

Inoltre, si obbliga a depositare presso gli uffici comunali, prima del rilascio della concessione:

- due copie del progetto degli impianti, per il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 della **L. 46/90** e del regolamento di attuazione **DPR 447/91**, nonché di quanto prescritto sugli impianti elettrici nell'art. 5 della **LR 17/89**;
- due copie del progetto delle opere di cui agli art. 25 e 26, sul contenimento del consumo di energia negli edifici, della **L. 10/91**, corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge;
- nel caso di ristrutturazioni di edifici, la documentazione inerente l'isolamento termico e il miglioramento della tenuta dei serramenti, se richiesto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 18 del **DPR 1052/77**;
- nel caso di costruzione di un nuovo edificio, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi;
- per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modificazione di un impianto esistente, il progetto dell'impianto termico;
- la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nell'art. 10, comma 2, del **DMLP 236/89**. La relazione deve essere accompagnata, come prescritto nell'art. 1, comma 4, della **L. 13/89**, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi di detta legge.

ART.15 - ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

Allegati alla domanda 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 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 dimensioni UNI A4, di mm 210 x 297.

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

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

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

L'allaccio è autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con provvedimento distinto. La domanda è accompagnata dai moduli d'indagine statistica, predisposti dall'ISTAT, compilati in ogni loro parte.

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

15.1.1. Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo.

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

15.1.3. Una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello nuovo da realizzare.

In tale planimetria sono riportati, anche la larghezza delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato.

15.1.4. Una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio, anche al coperto, e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20, dei particolari costruttivi. In tale planimetria sono anche indicati, distinti con numeri e con lettere, i riferimenti fissi prescritti all'art. 21.

15.1.5. Schemi in scala 1:200, delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici interne utili di ciascuna di unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione occorrente dei conteggi

e per il controllo rapido dell'elaborato, e accompagnati dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione allegate al **DM 10.5.77**.

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

15.1.7. Tutte le sezioni, in scala 1:100, e quotate, occorrenti per la completa illustrazione e rapida comprensione del progetto. **15.1.8.** I prospetti in scala 1:100, di tutte le pareti esterne dell'edificio, con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini.

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

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

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

I progetti per l'edilizia abitativa privata e quella convenzionata e agevolata devono essere conformi ai criteri generali tecnico costruttivi ed alle caratteristiche tipologiche di intervento, idonei a facilitare l'impiego di fonti di energia rinnovabile o il risparmio di energia.

Tutti i progetti devono essere accompagnati dal progetto degli impianti, redatto secondo le prescrizioni della **L. 46/90**, del **DPR 447/91**, della **LR 17/89** e relativo regolamento d'attuazione, e della **L. 10/91**.

15.1.7. Relazione geologica riportante i criteri geotecnici ai sensi del D.M. 11/3/88.

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

I documenti di progetto indicati in **15.1**, nonché una relazione geologica (a firma di un geologo abilitato), esaurientemente adattati per coordinare in ogni dettaglio le costruzioni e gli impianti occorrenti per la coltivazione della cava, o della discarica.

15.3. Opere di urbanizzazione.

La domanda di concessione per realizzare le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata soltanto dopo 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.

15.3.1. Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni 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.

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

15.3.3. Una planimetria del terreno, in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una

completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria, sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi di alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata.

15.3.4. 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.

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

15.3.6. Particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata di materiali e finiture.

15.3.7. Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria, e accompagnata dal progetto degli impianti conforme alle prescrizioni della **L.46/90**, del **DPR 447/91**, della **LR 17/89** e relativo regolamento d'attuazione, e della **L. 10/91**. Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali.

Nella relazione riguardante le strade e i parcheggi pubblici, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei percorsi ai sensi della **L. 13/89** e del decreto attuativo di questa **DMLP 236/89**.

15.3.8. Relazione geologica a firma di un geologo abilitato, riportante i criteri geotecnici ai sensi del D.M. 11/3/88.

15.4. Pareri preliminari.

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

ART.16 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE.

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

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

Nella domanda di autorizzazione il richiedente elegge il proprio domicilio nel comune, si impegna ad osservare le norme del Regolamento Edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente e a comunicare, in relazione alle attività ed opere indicate all'art. 6, nei punti **6.1**, **6.2**, **6.3**, **6.4**, **6.5**, **6.6**, **6.7**, **6.8** e **6.9**, impegnarsi a comunicare, 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'art. 9, comma 4, del **DPR 447/91**.

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

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

Inoltre si obbliga a depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori, in relazione alle opere indicate in **6.2**, **6.3** e **6.4**, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nella autorizzazione, ai sensi dell'art. **18.1** del Regolamento Edilizio, nonché prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di nuovi impianti o per la modifica di impianti esistenti, il progetto relativo redatto secondo le prescrizioni delle **L.46/90** col **DPR 447/91**, **LR 17/89**, **L. 10/91** e 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 il nome 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 mm 210 x 297. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione degli effetti architettonici ed urbanistici sul territorio prodotti dall'intervento edilizio, od urbanistico, proposto.

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

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'art. **7** della **L. 13/89**, è fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della stessa legge, redatta da un professionista abilitato, prevista nell'art. **1**, comma, **4**, della legge medesima.

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

Alla domanda di autorizzazione a lottizzare sono allegati tutti i documenti elencati nel presente comma.

Alla domanda di frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati, sono allegati gli elaborati **17.1.1**, **17.1.2**, **17.1.3**, **17.1.4** e **17.5**, semplificati e integrati come appresso prescritto.

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

Nel caso di frazionamento di lotto esistente l'estratto sarà accompagnato da ogni utile documento, o in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità del lotto.

17.1.2. - Una planimetria dello stato di fatto, in scala non superiore alla precedente, indicante:

- le proprietà confinanti;
- l'altimetria generale con equidistanza di un metro;
- quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;

- alberature, impianti, manufatti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc....;

- tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria, sono riportate, con indicazioni particolari ed esplicite, tutte le differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui in **17.1.5.**, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere con i quali devono in seguito essere distinti i riferimenti fissi richiesti nell'art. **21**.

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

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

17.1.3. Un estratto dello strumento urbanistico generale vigente, con la localizzazione dell'area da lottizzare, o del lotto da frazionare, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

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

17.1.5. Una planimetria complessiva, in scala 1:1000, oppure, in casi di particolare estensione, le planimetrie necessarie accompagnate da un quadro di unione, comprendenti anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, e simili, indicante:

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

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

17.1.6. Planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti, idrica, di fognatura bianca e di fognatura nera, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni ed i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema della rete telefonica, con i visti relativi.

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

Nel caso in cui la lottizzazione interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, in stato di degrado oppure di pregio ambientale, o storico o architettonico, questi

edifici o complessi devono essere rappresentati con profili nella scala 1:200, contenenti lo stato di fatto e le variazioni proposte, nel rispetto della qualità ambientale, statica ed igienica, e della classificazione in tipi edilizi o funzionali e dei pregi di carattere storico o architettonico.

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

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

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

17.1.10. Relazione geologica firmata da un geologo abilitato riportante i criteri geotecnici ai sensi del D.M. 11/3/88.

17.1.11. Lo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 28 della **L. 1150/1942**, con le successive modificazioni ed integrazioni. Nella convenzione si stabilisce che le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono cedute subito dopo l'ultimazione dei lavori di frazionamento ed in ogni caso prima del rilascio del certificato di ultimazione del frazionamento da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e prima del rilascio del di concessioni per opere di urbanizzazione o per edificare.

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 territorio 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 le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, ecc..., indicante la rete stradale progettata, con assi stradali, raggi di curvatura, particolari costruttivi, canalizzazioni per la raccolta delle acque piovane, lo sbarramento con cancellata all'imboccatura della strada pubblica.

17.2.4. Pianta dell'ingresso, in scala 1:100, da cui risulti prevista la sistemazione 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 o su parti di pregio architettonico, o storico, o su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.

17.4. Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne di cui al capo terzo del Regolamento Edilizio. Per la recinzione di terreni. Per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale. Per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee.

17.4.1. Alla domanda relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi ai sensi dell'art. 9 della L. 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 DRAEL 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 dell'opera, in scala 1:20, completi di particolari costruttivi e descrizione dei materiali, accompagnandoli con le fotografie necessarie per valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

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 utilizzati.

- 17.6.** Per opere di demolizione in preparazione di attività edilizia, di rinterro e di scavo.
I documenti indicati in **15.1.1**, **15.1.2** e **15.1.3** ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.
- 17.7.** Per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 6.11 del Regolamento Edilizio.
Tutti i documenti indicati nell'art. **15.1** del Regolamento Edilizio, esclusi quelli in **15.1.8**, per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto.
Per l'autorizzazione alla modifica d'uso di un piano, o porzione di un piano, di superficie coperta non superiore a 200 metri quadrati, sono sufficienti i documenti indicati in **15.1.1**, **15.1.2**, **15.1.6** e **15.1.7**, riferiti, gli ultimi due, al solo piano interessato.
- 17.8.** Per l'abitabilità o per l'agibilità.
Alla domanda, che deve essere simultanea a quella del certificato d'ultimazione dei lavori di cui all'art. **23**, si allegano, tra i documenti appresso indicati, quelli occorrenti secondo le caratteristiche dell'opera.
17.8.1. Certificato di collaudo statico, con l'attestazione di avvenuto deposito rilasciata dal Genio Civile.
17.8.2. Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
17.8.3. Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.
17.8.4. Ai sensi dell'art. **20** del **DPR 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'art. **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 **L. 46/90**, nel **DPR 447/91**, nella **LR 17/89** e relativo regolamento di attuazione, e nell'art. **29** della **L. 10/91**.
17.8.9. Dichiarazione resa in forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della **L. 13/89**, della **LR 32/91**, e del **DMPL 236/89** su accessibilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

17.9. Per l'occupazione del suolo.

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

17.10. Pareri preliminari.

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

ART. 18 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE - DOCUMENTI PER IL RILASCIO.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 rappresentato solo con varianti sostanziali o d'adeguamento al precedente parere della Commissione.

Alla concessione, o all'autorizzazione, è allegata copia dei documenti di progetto, completi di relazione, come indicato all'art. **15**, con i visti e le annotazioni previste all'art. **11**.

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

Le determinazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 quelle di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Scaduto tale termine senza che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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'art. **4** della **LR 20/91**.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

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

Per gli interventi da attuare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi e vigenti e approvati non anteriormente all'entrata in vigore della legge 7.8.1967, n. 765, 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'art. **8** della **L. 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 28.1.77, n. 10, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

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

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

Prima del rilascio della concessione, o della autorizzazione, la domanda deve essere sottoposta all'esame degli altri eventuali organi competenti e devono essere depositati nel Comune tutti gli elaborati citati negli art. 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 della autorizzazione, oppure con la comunicazione d'inizio lavori nel caso di silenzio assenso, l'interessato deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, del capo cantiere, dell'installatore degli impianti, e dell'eventuale progettista degli impianti, nonché l'organo professionale di appartenenza di questo.

18.1. *Ritiro della concessione.*

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

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

18.1.2. 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.

18.1.3. 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.

18.1.4. 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.

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

18.2. *Ritiro dell'autorizzazione*

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

18.2.1. Prima del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, e dopo i prescritti nulla osta e pareri, lo schema di convenzione di cui all'art. 17, punto **17.1.10**, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Poi, il

Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dà comunicazione all'interessato, motivando l'eventuale diniego.

Alla autorizzazione è allegata copia del progetto, completo di relazione, come indicato all'art. 17, con i visti e le annotazioni previste all'art. 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 alle 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'art. 5 della **LR 20/91**.

Inoltre, se trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 art. 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, e un atto di asservimento, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente gli elementi indicati al comma 17.1 del presente Regolamento.

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

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

18.2.4. Per il ritiro dell'autorizzazione per opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne di cui al Capo Terzo del Regolamento Edilizio, oppure per l'installazione di cupole pressostatiche di carattere stagionale, oppure per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, oppure per le costruzioni funerarie, sopra indicate in **17.4.1**, **17.4.2**, **17.4.3**, **17.4.4** e **17.4.5**, l'interessato deve richiamare 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.

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

18.2.6. Per il ritiro dell'autorizzazione ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 6.10 del Regolamento Edilizio, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in **18.1.1**, **18.1.4** e **18.1.5**.

18.2.7. Per il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, il Capo dell'Ufficio Tecnico prepara una relazione sulla regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori e alla domanda di autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, e sull'esito delle visite sul luogo dei lavori di un ingegnere delegato

dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare della Concessione, o dell'autorizzazione, si procede alla verifica della conformità alle norme della **L. 373/76** delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

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

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

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

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

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

18.3. *Ritiro di parere.*

L'interessato non dovrà consegnare o attendere altri documenti.

ART. 19 - PUBBLICITA'.

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

Qualora la concessione, o l'autorizzazione, sia stata assentita con le procedure di silenzio assenso, nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza nei termini di tempo.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con lettera registrata nel protocollo generale del Comune, o raccomandata, cura del titolare della concessione, o dell'autorizzazione, del costruttore, del direttore dei lavori.

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

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni di 125x80 cm, nella quale siano indicati l'oggetto dell'opera, il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, 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'art. 1, commi 1 e 2, della **L. 46/90**, il committente o il proprietario devono anche riportare nella tabella il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti, in ottemperanza delle prescrizioni di cui all'art. 9, comma 4, del **DPR 447/91**.

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

Dal giorno d'inizio, sono conservati nel cantiere la concessione, o l'autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della **L. 1086/71**, il progetto degli impianti redatto ai sensi della **L. 46/90** e del regolamento di attuazione **DPR 447/91**, e ai sensi della **LR 17/89** e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli art. 25 e 26 della **L. 10/91**, ciascuno firmato dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione, o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, 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, 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, depositato presso gli uffici competenti comunali del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda.

20.1.3. Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico.

20.1.4. Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, e di risanamento conservativo di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente gli impianti da installare o da modificare, ai sensi della **L. 46/90** e del regolamento d'attuazione **DPR 447/91**, e ai sensi della **LR 17/89** e del relativo regolamento, nonché degli art. **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 art. **25** e **26** della **L. 10/91** in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico, e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

20.1.6. Quando l'edificio, o 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 le strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in tempo utile la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici, che entro quindici giorni dalla richiesta e prima dell'inizio dei lavori, saranno indicati e fissati da un tecnico comunale. Della consegna degli allineamenti e dei capisaldi sarà redatto apposito verbale, in due esemplari firmati dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, prescritti all'art. **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 a prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

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

Autorizzazione senza esecuzione di opere.

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

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale una relazione, firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni di cui al secondo comma dell'art. **15** della **LR 23/85**, richiamate all'art. **31**, comma **31.26**, del Regolamento Edilizio.

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

ART. 21 - RIFERIMENTI FISSI PLANOALTIMETRICI.

Tutti i vertici dei frazionamenti di terreni da lottizzare a scopo edificatorio e degli allineamenti richiesti all'art. **20**, punto **20.1.6**, saranno testimoniati sul terreno da pilastri 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita, ogni qualvolta ne abbia l'opportunità, i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal Regolamento Edilizio, dalle Norme di Attuazione, nonché ai disegni di progetto. A tal fine, tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto a libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

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

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

E' data facoltà al titolare della concessione, o dell'autorizzazione, di chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che le verifiche ed i collaudi previsti dalle **46/90** e **DPR 447/91**, **LR 17/89** e **L. 10/91** siano eseguiti non appena ultimate le opere assentite.

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

Per realizzare variazioni, rispetto al progetto approvato, il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, deve, prima, presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte al **capo quarto**, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

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

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

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

ART. 23 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, invia al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, allegando i documenti indicati all'art. 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 dei lavori.

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

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione e di frazionamenti relativi e lottizzazioni che non siano stati 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.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

Capo Sesto. - Cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità.

ART.25 - OCCUPAZIONE ED USO DEL SUOLO PUBBLICO.

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Solo in caso di necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta può concedere il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

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

L'interessato deve, prima, ottenere l'autorizzazione presentando al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale una domanda corredata di documenti, come prescritto all'articolo 17 ,punto 17.10, del Regolamento Edilizio. Dopo il rilascio dell'autorizzazione, il titolare procede, in presenza di un funzionario comunale, all'accertamento e alla verbalizzazione dello stato di consistenza e della qualità delle vie e degli spazi pubblici compresi nel recinto, o comunque occupati o manomessi. Se il recinto racchiude manufatti che 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 d'autorizzazione, e le spese, determinate dall'ufficio tecnico, sono rimesse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

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

Quando lo consentano le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di viabilità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, seguendo le procedure indicate al **capo quarto**. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il 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 in ogni angolo di lanterne rosse, visibili con facilità a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, oltre che nei casi di breve durata, quando:

- | | | | |
|--------------|--------------------------------------|--------|-------------------------|
| 26.1. | Si tratti solo di lavoro interni. | | |
| 26.2. | Si | tratti | di tinteggiature 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, e il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2.50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 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.

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 un insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 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, qualora non si intralci il pubblico transito, speciale autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 29 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che provochino il ristagno dell'acqua.

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

ART. 30 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.

Fermo 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale i ritrovamenti di

presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualunque genere. Questa disposizione si applica anche nel ritrovamento di ossa umane.

TITOLO SECONDO. TERMINI 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 del piano urbanistico, non si considerano ai fini dell'utilizzazione edilizia.

31.2. *Zona. Zona omogenea.*

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

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

31.3. *Comparto di intervento.*

Porzione di zona, interessata da interventi unitari di pianificazione, nella attuazione dello strumento urbanistico generale. Il comparto di intervento, per il quale è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, nei comparti edificatori previsti dalla **L. 1150/42**, nell'art. **23**, e dalla **L.R. 45/89**, nell'art. **27**.

31.4. *Destinazione d'uso. Modifiche.*

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, o 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.

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 destinazione d'uso commerciale è confermabile, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'art. 18 della L. 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla L.R. 45/89, solo se le attività da assentire siano in svolgimento continuativo nell'immobile nei dieci anni precedenti la data della domanda.

Nelle modifiche di destinazioni 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 destinazioni d'uso se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla L.R. 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a parcheggi. In ogni caso, tali spazi, nonché i parcheggi privati prescritti nell'art. 18 della L. 765/67, devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'art. 34 della L. 426/71.

31.5. Superficie territoriale.

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

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

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

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

31.6. Superficie fondiaria. Lotto. Lotto intercluso.

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

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

Sia che il volume, o la superficie, costruibile in una lottizzazione, venga ripartito in proporzione alle superfici dei lotti, secondo un indice di fabbricabilità fondiario costante, e sia il volume venga ripartito nei lotti disuniformemente, con valori differenziati dell'indice fondiario di fabbricabilità, la distribuzione per ciascun lotto del volume, o della superficie, costruibile deve essere riportata nella

convenzione tra la ditta lottizzante e il Comune, sempre trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

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

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

Per i fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della **L. 765/67**, nel caso di dimostrata assenza degli atti sopra indicati, si possono assumere come probanti la legittimità del lotto di pertinenza le planimetrie degli immobili allegate alle denunce per l'iscrizione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, presentate in data precedente a tale entrata in vigore.

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

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile soltanto se confinante con una strada pubblica.

La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso.

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

31.6.2. Le superfici destinate a verde privato e ad attrezzature private.

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

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

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e col parere della Commissione Edilizia, le aree di parcheggio possono essere ubicate anche all'esterno del lotto intercluso; qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto intercluso di pertinenza, l'obbligo di assicurare le dotazioni di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per i lotti interclusi come sopra definiti, la concessione sarà rilasciata soltanto dopo il pagamento dei contributi, di cui agli art. 3 e 5 della L. 10/77, appositamente determinati dall'Amministrazione anche tenendo conto della mancata cessione delle sedi stradali.

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

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

In tali lotti, l'edificazione resta subordinata alla stipulazione di una convenzione separata per disciplinare gli oneri di urbanizzazione, in conformità con la convenzione tipo con la quale è regolamentata l'attuazione della lottizzazione complessiva.

31.7. Indice di fabbricabilità territoriale.

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

31.8. Indice di fabbricabilità fondiario.

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

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

31.9. Volume, o superficie, costruibile. Volume, o superficie, di un edificio da realizzare o da recuperare.

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

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

In proporzione al volume, o alla superficie, costruibile sono anche determinate, indifferentemente, le dotazioni di servizi privati, quali, ad esempio, quelle per parcheggi.

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

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

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

Il volume di un edificio, o la superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, deve essere inferiore od uguale a quello ottenuto detraendo dal volume, o dalla superficie, costruibile sopra definito il volume, o dalla superficie, degli altri edifici, sia da realizzare e sia esistente da conservare o da recuperare. Il volume, o la superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, come anche di una sua parte, è conteggiato con i criteri indicati appresso. Per quanto non contemplato in tali criteri di conteggio, si utilizzano i metodi e gli schemi geometrici previsti nell'art. 4 del **DRAEL 2266/83** e nella lettera E della **CRAEL 2A/78**.

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

La superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computata sommando la misura delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio e sottraendo dal totale le superfici relative a quei locali, indicati appresso, di cui è ammessa la deduzione dei volumi. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

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

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

Si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il piano del terreno sistemato, come definito al punto **31.27.**, sul prospetto a monte, sempre che il fabbricato sia coperto con terrazza oppure con

tetto, di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

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

Qualora siano vigenti strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore della **L. 457/78**, l'applicazione delle norme tecniche contenute nell'art. **43** di detta legge non deve comportare, ai sensi del comma **4** di tale articolo, aumenti né nelle densità abitative né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previsti dagli stessi strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, di cui al comma **31.21.**, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande di profondità non superiore a 2.50 metri lineari, porticati.

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

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

In ogni caso l'intero volume racchiuso fra il piano della copertura e l'intradosso dell'ultimo solaio è conteggiato come volume dell'edificio.

In tutte le zone omogenee, i piani sottotetto, anche se compresi fra falde con pendenza inferiore al 35%, non partecipano al computo del volume solo se non superano l'altezza interna massima di metri 2.10 e solo se destinati a locali tecnici privati per gli impianti, per la produzione di calore, per lo sgombero.

Nelle zone omogenee **A, B, C, D**, non industriali e non artigianali, e **G**, i locali compresi nei piani terreni aperti con porticati possono essere esclusi dal computo del volume quando gli stessi piani pilotis rispettino tutte le seguenti prescrizioni: siano estesi ad un intero isolato; abbiano un'altezza interna massima di metri 2.60; non comprendano altri locali oltre a quelli per lo sgombero, ai locali per gli impianti tecnici, agli androni di ingresso per le scale, tutti di altezza interna non superiore a 2.30 metri, e alla centrale termica, quest'ultima anche con altezza interna maggiore di 2.30 m; la superficie coperta impegnata da tali locali non superi un quarto di quella totale del piano pilotis, la residua superficie coperta, utilizzabile anche come parcheggio, sia del tutto sgombra e priva di chiusure e recinzioni. Viene conteggiato intero il volume dei locali aventi altezza interna maggiore di 2.30 metri, come anche quello di qualsiasi locale compreso in piani aperti come pilotis con altezza interna maggiore di 2.60 metri.

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

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

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

Nelle zone **F** turistiche e in quelle **E** agricole a distanza inferiore ai mille metri dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine private, depositi privati, locali privati per caldaie, garages e simili, di altezza non superiore a metri 2.30.

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

31.10. Rapporto di copertura.

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

31.11. Area coperta.

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori compresi i volumi a sbalzo. Sono esclusi dal computo dell'area coperta : i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi, le verande, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti, purché la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie lorda restante del fabbricato ; le parti dell'edificio completamente sotterranee e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale, i piani caricatori, in zona industriale o mista. Sono incluse, invece, le scale esterne, se chiuse, e quelle aperte di altezza superiore ad un piano.

31.12. Distacco.

E' la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici o da opere esistenti, costituenti edificazione come specificato al comma **31.16.**, o dal confine. Il distacco si misura sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli

elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, aperte e chiuse, ma esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le grondaie.

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

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

31.13. Arretramento.

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

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

31.14. Centro abitato.

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

Si definisce centro abitato un aggregato di edifici, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, luoghi 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.

31.15. Centro edificato.

Ai sensi dell'art. 18 della **L. 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 di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica, come definite nell'art. 31. della **L. 457/78**.

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

Ai sensi del detto art. 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, nè la demolizione del fabbricato nè 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 il crollo fortuito determinano edificazione o ricostruzione.

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

Ai sensi dello detto art. **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'art. **873 del RD 262/42** e di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, si considera l'edificazione anche la realizzazione di opere di recinzione d'altezza superiore a tre metri, ai sensi dell'art. **878 del RD 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 (muratura, legno, acciaio, resine, sintetiche, ecc...) 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 di un corpo di fabbrica la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

31.18. Fabbricato accessorio.

Si dice accessorio di 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 due punti estremi che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che 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 scala, anche destinate ad impianti tecnici, 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 10% 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 TELECOM, antenne radiotelevisive, cabine ENEL.

31.22. Altezza degli edifici.

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

Qualora nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici sia prescritto l'uso di tipi edilizi con "pilotis", è consentito dedurre dall'altezza del fabbricato l'altezza massima di metri 2.60 consentita per il piano porticato.

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

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza

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

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

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

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

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

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

31.23. Stanza o vano utile.

Secondo la **CMLP 1820/60**, per 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 otto mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno metri 2,20 dal pavimento.

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 mq per la superficie minima e 2.70 m per l'altezza minima.

31.24. Vano accessorio.

Secondo la **CMLP 1820/60**, per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni ecc....(ingressi, anticamera, corridoi, bagni, latrine, ecc....) nonché nelle piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

31.25. Altri vani.

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

31.26. Interventi edilizi su edifici esistenti. Opere interne.

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

Secondo la **L. 47/85** e la **L.R. 23/85**, si considerano opere interne alle costruzioni quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, 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 **DMPL 1444/68** e nel **DRAEL 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 art. 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 art. 31, lettera b), si intendono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti antiche 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 art. 31, lettera c), gli interventi di restauro o di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico, di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, 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.

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 alla agibilità.

31.28. Area scoperta.

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

31.29. Aree interne agli edifici.

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

Nelle nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dallo strumento urbanistico comunale nella eventuale zona omogenea **A**, ai sensi del **DRAEL 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 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 4 m e distanti fra loro non meno di 4 m

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

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 della 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.

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

31.31.1. Primarie.

31.31.2. Di scorrimento.

31.31.3. Di quartiere.

31.31.4. Locali.

Le strade primarie hanno funzioni di entrata e di uscita dalle città, ed a servizio, quindi, del traffico di scambio, fra il territorio urbano ed extraurbano, e del traffico di transito rispetto all'area urbana. In questa categoria di strade, nella quale rientrano in particolare (per le 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 non superiore ai 50 km/h (non sono ammessi quindi, in particolare le soste, le fermate dei mezzi pubblici, i velocipedi ed i pedoni, salvo 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, nonché 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, sono ammesse tutte le componenti di traffico esclusa la sosta di veicoli (salvo che quest'ultima venga separata con idonei spartitraffico invalicabili).

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

Le strade locali sono a servizio diretto degli insediamenti. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade pedonali e le strade parcheggio; su di esse comunque non è ammessa la circolazione dei mezzi collettivi di linea.

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

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

Area pedonale urbana : zona urbana interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo consenso per i velocipedi e per i veicoli al servizio di persone portatrici di handicap con limitate capacità motorie.

Zona di traffico limitato : area in cui l'accesso e la circolazione sono limitati ad ore prestabilite e a particolari categorie di utenza e di veicoli.

Le strade extraurbane, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche, vengono distinte nel **DMLP 1404/68** come appresso.

Autostrade : autostrade di qualunque tipo (legge 7 Febbraio 1961 num. 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 num. 1197, e legge 24 Luglio 1961 num. 729, art. 9).

Strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 Marzo 1956 num. 371, alleg. 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 Luglio 1961 num. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 Giugno 1965 n° 717, art.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 m.; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a 10.50 m.

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

31.32. Fascia di protezione stradale.

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

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

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

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

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

31.33. *Distanza di protezione delle strade.*

E' la distanza minima dal ciglio stradale, stabilita come al comma precedente, che si deve osservare nella edificazione, a protezione della strada.

31.34. *Ciglio della strada.*

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

31.35. *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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e l'apposizione dei prescritti pilastri inamovibili di riferimento planoaltimetrico. Il frazionamento è collaudato dai competenti uffici comunali, che ne verificano la rispondenza al progetto di lottizzazione.

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

31.36. *Urbanizzazione primaria.*

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della **L. 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 del gas;
- f) Pubblica illuminazione;
- g) Spazi di verde attrezzato.

Ai sensi dell'art. 9 del **DRAEL 7078**, nelle zone omogenee **C**, **D** e **F**, le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante.

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

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

31.37. Urbanizzazione secondaria.

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

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- g) Aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'art. 9, della **L. 10/78**.

31.38. Allacciamento ai servizi pubblici.

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

31.39. Inizio dei lavori.

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

31.40. Ultimazione dei lavori.

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

TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

Capo primo. - Caratteristiche ambientali degli edifici.

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 ed edificato.
- 32.2.** Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc..., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio, che dello stesso sistema infrastrutturale.
- 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, nonchè 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 finale.
- 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 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 quelli 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'art. 2 del **DMLP 22.6.83.** e all'art. 39 del Regolamento Edilizio, nonchè la valutazione di cui all'art. 4 dello stesso **DMLP.**

Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto,

dalle leggi, sui contenimenti dei consumi energetici, richiamate anche nel presente Regolamento.

Inoltre i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della **L. 118/71** e del **DPR 384/78** per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della **L. 13/89**, del **DMLP 236/89** e della **L.R. 32/91** sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 m, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel **DMI 246/87**.

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

ART.33 - NORME GENERALI.

33.1. Piani interrati.

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

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

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

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

33.2. Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto 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 2.70 m, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 cm sul piano del terreno circostante. Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'arie ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità del 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 idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente Capo primo e al Capo secondo seguente.

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

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

33.3. Piani terreni.

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

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

Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, o della sola intercapedine sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.

33.4. Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni ed uffici se l'altezza media utile è di 2.70 m e l'altezza minima non inferiore a 2.20 m.

33.5. Aree scoperte.

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dello 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

33.5.1. Aree scoperte fra edifici. Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate solo per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e sistemate come prescritto nell'art. **31.28.**

33.5.2. Aree interne agli edifici. Negli spazi interni definiti nell'art. **31.29.** come "cortile" possono affacciare ambiente con qualunque destinazione. Nelle aree interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile.

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

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

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

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

33.6. Barriera architettoniche.

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque, gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla **L. 118/71** e al **DPR 384/78**.

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

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

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 luce diretta a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle loro norme tecniche, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile e purchè non in contrasto con le norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

ART.34 - ABITAZIONI.

Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel **DMS 5.7.75** e nella **L. 457/78**.

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

34.1. Superficie abitabile interna e stanze.

Ai sensi dell'art. 2 del **DMS 5.7.75**, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di 14 mq per i primi quattro abitanti, e di 10 mq per ciascuno dei successivi.

Le stanze debbono avere una superficie di 9 mq, se per una persona, e di 14 mq se per due persone.

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

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

Ai sensi dell'art. 7 del **DMS 5.7.75**, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

34.2. Altezza minima interna.

Ai sensi dell'art. 1 del **DMS 5.7.75**, L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in 2.70 m riducibili a 2.40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nei comuni montani al di sopra dei 1000 m sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione di altezza minima dei locali abitabili a 2.55 m.

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

- a) altezza virtuale non superiore a 4.50 m calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, , misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a 2.70 m per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a 2.40 m.

34.3. Illuminazione e ventilazione.

Ai sensi dell'art. 5 del **DMS 5.7.75**, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono 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 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

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

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

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

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

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

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

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;

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

c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

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

34.4. Temperatura interna.

Ai sensi dell'art. 4 del **DMS 5.7.75**, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 e i 20 gradi centigradi; 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 interne non devono presentare tracce di condensazione permanente.

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

34.5. Isolamento termoacustico.

Ai sensi dell'art. 8 del **DMS 5.7.75**, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

ART.35 - EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI.

Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero degli 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.

A tali edifici si applicano le norme del precedente art. 34 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di 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'art. 17 della L. 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla L.R. 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dimesse e 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'art. 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 se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'art. 18 della L. 765/67 nonchè rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla L.R. 45/89, tra spazi

destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'art. 34 della **L. 426/71**.

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

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

ART.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, illuminate e ventilate 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 1 m 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 90 cm.

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

ART.37 - PARCHEGGI.

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

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di 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'art. 17 della **L. 765/67** e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla **L.R. 45/89**, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'art. 18 della **L. 765/67** e dall'art. 2, comma 2, della **L. 122/89**, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla **L.R. 45/89**, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, ai sensi dell'art. 13 della **L. 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'art. 34 della **L. 426/71**.

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

Ai sensi dell'art. **9**, 1° comma, della **L. 122/89**, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalle legislazioni in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

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, nonché dall'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

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

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

TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

Capo secondo. - Tecnologia della costruzione.

ART.38 - SICUREZZA STATICA.

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

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'art. 27 della **L. 10/91**, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'art. 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'art. 6 della **L. 46/90**, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel Regolamento di attuazione di cui al **DPR 447/91**, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonchè quelli di trasporto, di trattamento, di 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 ascensore, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

In relazione al **DMICA 7.10.91**, il valore dei gradi giorno per il Comune di Baradili e la rispettiva zona climatica di appartenenza sono riportati secondo quanto stabilito con l'allegato A dello stesso decreto:

Baradili gradi-giorno xxxx zona C

Dall'allegato n.2 del **DPGR 59/78**, sono riportati, per il Comune di Baradili, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica C_d , espresso in $Kcal/h^{\circ} mc^{\circ}C$:

Baradili per $S/V = 3/4$ $0,3, C_d = 0.48$; per $S/V = di 0,9, C_d = 0.91$

Dall'allegato n.3 dello stesso **DPGR**, sono riportati , per il Comune di Baradili, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd, espresso in W/mc° C:

Baradili per S/V 3/4 0,3, Cd = 0.56 ; per S/V = di 0,9, Cd=1.02

Per S/V maggiori di 0,3 e minori di 0,9, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd sono determinati per interpolazione lineare.

Per la temperatura dell'aria esterna di progetto, si assumono 3°C, corrispondenti a quelli stabiliti per Cagliari nel **DPR 1052/77**.

Per le località non espressamente indicate nell'elenco, si può assumere come temperatura esterna quella della località più vicina, modificandola secondo le disposizioni dello stesso decreto.

ART. 40 - DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera g), del **DPR 447/91**, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui all'art. 6 della **L. 46/90** è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento dei seguenti impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

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

ART. 41 - APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del Regolamento d'Attuazione di cui al **DPR 447/91**, del **DMS 443/90**, del **DMLP 12.12.85** e delle leggi richiamate negli art. 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'art. 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 ad uso potabile, alimentata con acqua potabile non trattata.

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

ART. 42 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE.

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del Regolamento d'Attuazione di cui al **DPR 447/91**, e del **DMLP 12.12.85** e delle leggi richiamate all'art. **60** e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all'art **58**.

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

ART. 43 - DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA.

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del Regolamento d'Attuazione di cui al **DPR 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'art. **7** della **L. 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

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

Per effetto dell'art. **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'art. **7** della **L. 46/90**, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonchè nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

ART. 44 - DISTRIBUZIONE E USO DEL GAS COMBUSTIBILE.

Qualora non sia installato un impianto di distribuzione ed uso del gas di città, in ogni alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola.

Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del Regolamento d'Attuazione di cui al **DPR 447/91**.

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

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

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'art. **39** del presente Regolamento.

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del Regolamento d'Attuazione di cui al **DPR 447/91**.

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 progettati e realizzati secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del Regolamento d'Attuazione di cui al **DPR 447/91**.

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

Legge 24/10/1942, n. 1415, "Impianto ed esercizio di ascensore e montacarichi in servizio privato".

DPR 24/12/1951, n. 1767, "Regolamento per l'esecuzione della Legge n. 1415 del 24/10/1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";

DPR 27/04/1955, n. 547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";

DPR 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 del 05/12/1966, n. 89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 1497".

TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

Capo terzo. - Opere esterne.

ART.47 - COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI.

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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 m., nè sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore. Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore a 10 m., al fine di completare il fronte stradale, sia nelle zone territoriali omogenee per le quali gli strumenti urbanistici consentono 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'art. 47. Le disposizioni del presente art. non si applicano nè alle zone **A** nè nelle porzioni di zona **B** nelle quali permangono 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 a vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono venire intonacati entro il termine di un anno dalla loro costruzione. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

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

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

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di 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 archivolt, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, ecc.... Negli interventi di demolizione parziale o totale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 a 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 saranno realizzate con uno zoccolo inferiore di muratura piena, avente altezza di 1 m., 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 2.50 m. dal terreno sistemato, pubblico o privato.

Nella zona omogenea **A**, ai sensi del **DRAEL 2266/U**, non sono consentite le recinzioni a giorno. Fatte salve le più puntuali disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, tutte le recinzioni, dell'altezza massima di 2.50 m., devono essere realizzate con pareti di conglomerato cementizio con faccia vista o di muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui o della gamma cromatica delle terre. Uguale prescrizione è applicabile, secondo il giudizio della Commissione Edilizia, anche nelle altre zone omogenee, definite ai sensi dello stesso decreto.

Se la recinzione deve essere costruita in continuità con altre preesistenti, conformi a quanto sopra disposto, deve uniformarsi nei materiali e nelle finiture ad almeno una delle due adiacenti. Nella zona **A**, le grate di protezione delle finestre devono essere realizzate con ferro lavorato e verniciato, con esclusione di ogni altro materiale, ed adeguarsi nelle forme e nei colori a quelle tradizionali.

ART.51 - SERRAMENTI.

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

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

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

Le finestre dei piani terreni non possono essere munite di serramenti che si aprono all'esterno verso la strada, se non si trovano ad un'altezza minima di 2.50 m. sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno 4.00 m. sulla sede veicolare.

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

ART.52 - BALCONI.

Fatte salve più precise disposizioni degli strumenti urbanistici, i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti che chiusi, aggettanti su spazi pubblici, non possono avere una sporgenza maggiore di 1.20 m. dalla linea di proprietà ed una altezza inferiore a 4.00 m., misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelle che ne sono provvisti. In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare 1/10 della larghezza della strada, fermo lo sporto massimo già stabilito.

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 m. fra di loro.

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

ART.53 - PENSILINE.

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

- 53.1** Non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 3.00 m., misurata dal punto più basso di intradosso, rispetto al piano di marciapiede pubblico.
- 53.2** Non possono sporgere più di 3 m. dalla linea di proprietà, e devono distare in proiezione almeno 1 m. dal ciglio del marciapiede
- 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 altre 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 3 m. dal suolo, misurata dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza. La sporgenza stessa non può superare la linea di proprietà più di 35 cm. Gli elementi costruttivi di maggiore sporgenza sono consentiti ad altezze superiori ai 4.00 m., ma possono eccedere il limite di 60 cm. 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 cm.

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 dell'Ufficio Tecnico Comunale, richiesta secondo le prescrizioni del presente Regolamento.

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre 10 cm dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.

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

ART.56 - SEGNALAZIONI ED INDICAZIONI.

56.1 *Targhe per denominazioni stradali.*

Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione ed appone sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con la denominazione. Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale è collocata.

In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al Comune. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere.

56.2 *Targhe per numeri civici.*

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

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

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

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 dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia. Con tale provvedimento, vengono stabiliti i luoghi di 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.

TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

Capo quarto. - Strumenti urbanistici di attuazione, opere di urbanizzazione e 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, ecc....), e le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni 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, ecc...., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia all'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, ecc....), anche in relazione al criterio **57.1**. 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 a vista, sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici. E' anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento devono essere idonei per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
- 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 **L. 46/90** e del Regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**, e della **L.R. 17/89**, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla **L. 118/71**, al **DPR 384/78**, alla **L. 13/89** e relativo **DMLP 236/89**, alla **LR 32/91**, ed inoltre alle disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio del Consiglio Comunale.
- 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.

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 o di persone.

In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L. 46/90** e del Regolamento d'Attuazione di cui al **DPR 447/91**, in quanto applicabili, della **L.R. 17/89**, del **DMS 443/90**, del **DMLP 12/12/1985** e delle leggi richiamate negli art. **60** e **61**, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'art. **58**.

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 in conformità al Regolamento Edilizio, alla **CMLP 2275/86**, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme Tecniche) n. 60 del 26/04/1978, di cui il presente Regolamento accoglie: le denominazioni fondamentali delle strade; la individuazione delle componenti di traffico; la classifica degli spazi stradali; le caratteristiche geometriche e di traffico. In relazione a queste ultime, tuttavia, le fasce laterali di pertinenza stradale sono regolate dallo strumento urbanistico vigente, mentre le caratteristiche dei passi carrabili sono stabilite con apposita delibera del Consiglio.

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

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

ART.59 - SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO.

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità alle norme CNR “Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane”, pubblicate dal CNR sul Bollettino Ufficiale (Norme Tecniche) n. 60 del 26/04/1978.

ART.60 - FOGNATURE.

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della **L. 46/90**, del **DMS 443/90**, del **DMLP 12/12/1985** e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all’art. **58**.

ART.61 - RETE IDRICA.

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate appresso e nell’articolo precedente e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme CNR citate all’art. **58**.

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 **L. 46/90** e del Regolamento d’Attuazione di cui al **DPR 447/91**, e della **L.R. 17/89**.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonchè alle direttive CEE, in quanto attuate nell’ordinamento italiano.

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

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

Per effetto dell’art. **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’art. **7** della **L. 46/90**, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell’Ente Italiano di unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonchè nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d’arte.

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 **L. 46/90** e del Regolamento d’Attuazione di cui al **DPR 447/91**, e della **L.R. 17/89**.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonchè alle direttive CEE, in quanto attuate nell’ordinamento italiano.

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

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

Per effetto dell’art. **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’art. **7** della **L. 46/90**, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell’Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico

Italiano (CEI), nonchè nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

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 potere 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 m. 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.

Allegato al Regolamento d'Attuazione.
RICHIAMI NORMATIVI.

I.M. 20/12/896	Istruzioni Ministeriali 20 Giugno 1896. <i>“Compilazione dei regolamenti locali sull’igiene del suolo e dell’abitato.”</i>
L. 2248/865	Legge 20 Marzo 1865, n. 2248. <i>“Testo delle leggi sui lavori pubblici.”</i>
R.D. 523/04	Regio Decreto 25 Luglio 1904, n. 523. <i>“Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche.”</i>
R.D.L. 3267/23	Regio Decreto 30 Dicembre 1923, n. 3267. <i>“Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.”</i>
R.D. 1126/26	Regio Decreto 16 Maggio 1926, n. 1126. <i>“Approvazione del Regolamento per l’applicazione del R.D. 30/12/1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.”</i>
L. 1265/34	Regio Decreto 27 Luglio 1934, n. 1265. <i>“Testo unico delle leggi sanitarie.”</i>
L. 1089/39	Legge 1 Giugno 1939, n. 1089. <i>“Tutela delle cose di interesse artistico e storico.”</i>
L. 1497/39	Legge 29 Giugno 1939, n. 1497. <i>“Protezione delle bellezze naturali.”</i>
R.D. 262/42	Regio Decreto 16 Marzo 1942, n. 262. <i>“Codice Civile.”</i>
L. 1150/42	Legge 17 Agosto 1942, n. 1150. <i>“Legge urbanistica.”</i>
DLL 475/45	Decreto Legislativo Luogotenenziale 27 Luglio 1945, n. 475. <i>“Divieto di abbattimento alberi di olivo.”</i>
DPR 327/50	Decreto del Presidente della Repubblica 19 Maggio 1950, n. 327. <i>“Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Sardegna.”</i>
L. 1902/52	Legge 3 Novembre 1952, n. 1902. <i>“Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori.”</i>

- L. 1357/55** Legge 21 Dicembre 1955, n. 1357.
“Modifiche alle disposizioni della legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori e della legge 27 Ottobre 1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione.”
- L.759/56** Legge 18 Luglio 1856, n. 759.
“Coltivazione, difesa e sfruttamento della sughera.”
- DPR 303/56** Decreto del Presidente della Repubblica del 19 Marzo 1956,n. 303.
“Norme generali per l’igiene del lavoro.”
- CMLP 1820/60** Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici del 23 Luglio 1960, n.1820.
“Definizioni in materia di costruzioni edilizie.”
- CDGSI 13/62** Circolare del 1 Febbraio 1962,n. 13, della Direzione Generale dei servizi di igiene pubblica ed ospedali.
“Erogazione acqua potabile negli edifici. Vigilanza sugli impianti interni di erogazione idrica.”
- L. 847/64** Legge 29 Settembre 1963, n. 847.
“Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l’acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 Aprile 1962, n.167.”
- CMS 183/64** Circolare del 16 Ottobre 1964, n. 183, del Ministro della Sanità.
“Erogazione dell’acqua potabile negli edifici. Vigilanza sugli impianti interni di distribuzione idrica.”
- L. 517/66** Legge 5 Luglio 1966, n. 517.
“Modifica alla legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sulle misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori e nuove norme sull’applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei programmi di fabbricazione.”
- CMLP 1769/66** Circolare del 30 Aprile 1966, n. 1769, del Ministro dei Lavori Pubblici.
“Criteri di valutazione e di collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie.”
- L. 765/67** Legge 6 Agosto 1967, n. 765.
“Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150.”
- L. 186/68** Legge 1 Marzo 1968, n. 186.
“Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni di impianti elettrici ed elettronici (Adozione delle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano-CEI).”

DMLP 1404/68	Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 1 Aprile 1968, n.1404. <i>“Distanze minime a protezione del nastro stradale e da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della legge 6 Agosto 1967, n. 765.</i>
L. 1187/68	Legge 19 Novembre 1968, n. 1187. <i>“Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150.”</i>
L. 118/71	Legge 30 Marzo 1971, n. 118. <i>“Conversione in legge del decreto 30 Gennaio 1971, n. 5, e nuove norme in favore dei mutilati e degli invalidi civili.</i>
L. 291/71	Legge 1 Giugno 1971, n. 291. <i>“Provvedimenti per l’accelerazione di procedure in materia urbanistica e per l’incentivazione dell’attività edilizia.”</i>
L. 426/71	Legge 11 Dicembre 1971, n. 426. <i>“Disciplina del commercio.”</i>
L. 865/71	Legge 22 Ottobre 1971, n. 865. <i>“Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 Agosto 1942, n. 1150; 18 Aprile 1962, n.167; 29 Settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore della edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.”</i>
L. 1086/71	Legge 5 Novembre 1971, n. 1086. <i>“Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica.”</i>
L. 1093/71	Legge 5 Dicembre 1971, n. 1093. <i>“Norme per la sicurezza dell’impiego del gas combustibile.”</i>
L. 756/73	Legge 30 Novembre 1973, n. 756. <i>“Proroga dell’efficacia della legge 19 Novembre 1968, n. 1187, concernente la materia urbanistica.”</i>
CMLP 2474/73	Circolare del 31 Gennaio 1973, n. 2474, del Ministero dei Lavori Pubblici. <i>“Definizione dei <u>volumi tecnici</u> ai fini del calcolo delle cubature degli edifici.”</i>
L. 64/74	Legge 2 Febbraio 1974, n. 64. <i>“Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.”</i>
DL 115/74	Decreto legge 2 Maggio 1974, n. 115. <i>“Norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale.”</i>

L. 247/74	Legge 27 Giugno 1974, n. 247. <i>“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 2 Maggio 1974, n. 115, recante norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale.”</i>
L. 166/75	Legge 27 Maggio 1975, n. 166. <i>“Norme per interventi straordinari di emergenza per l’attività edilizia.”</i>
DMS 05/07/75	Decreto del Ministero della Sanità del 5 Luglio 1975. <i>“Istruzioni ministeriali relative all’altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione.”</i>
CMi 15/10/75	Legge 2 Febbraio 1974, n. 64. <i>“Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.”</i>
L. 319/76	Legge 10 Maggio 1976, n. 319. <i>“Norme per la tutela delle acque dall’inquinamento.”</i>
L. 373/76	Legge 30 Aprile 1976, n. 373. <i>“Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.”</i>
L. 690/76	Legge 8 Settembre 1976, n. 690. <i>“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 10 Agosto 1976, n. 544, concernente proroga dei termini di cui agli art. 15, 17 e 18 della Legge 10 Maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall’inquinamento.”</i>
L. 10/77	Legge 28 Gennaio 1977, n. 10. <i>“Norme per la edificabilità dei suoli.”</i>
DCM 04/02/77	Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall’inquinamento del 4 Febbraio 1977. <i>“Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all’art. 2, lettera b), d) ed e), della legge 10 Maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall’inquinamento.”</i>
D.M. 10/05/77	Decreto Ministeriale del 10 Maggio 1977. <i>“Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.”</i>
D.P.R 1052/77	Decreto del Presidente della Repubblica 28 Giugno 1977, n. 1052. <i>“Regolamento d’esecuzione alla legge 30 Aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.”</i>
DRAEL 70/78	Decreto dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 31 Gennaio 1978, n. 70. <i>“Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28/01/1977, n. 10.”</i>

CRAEL 2 A/78	<p>Circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 Marzo 1978, n. 2 A.</p> <p><i>“Istruzioni per l'applicazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9743/271.”</i></p>
CRAEL 5 A/78	<p>Circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 Marzo 1978, n. 5 D.</p> <p><i>“Chiarimenti in merito alle disposizioni contenute nella legge 28/01/1977, n. 10, ed istruzioni per l'applicazione dei decreti assessoriali 31 Gennaio 1978, n. 70, 71 e 72, relativi rispettivamente alla definizione delle tabelle parametriche, alla determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione ed alla approvazione della Convenzione tipo.”</i></p>
L. 1/78	<p>Legge 3 Gennaio 1978, n. 1.</p> <p><i>“Accelerazione delle procedure per la esecuzione delle opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.”</i></p>
DPR 384/78	<p>Decreto del Presidente della Repubblica 27 Aprile 1978, n. 384.</p> <p><i>“Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30 Marzo 1971 n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.”</i></p>
L.R. 30/78	<p>Legge Regionale 28 Aprile 1978, n. 30.</p> <p><i>“Norme regionali di attuazione e integrazione della legge 28/01/77, n. 10, concernente l'edificabilità dei suoli.”</i></p>
DPGR 59/78	<p>Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 13 Luglio 1978, n. 59.</p> <p><i>“Legge 30 Aprile 1976, n. 373, art. 15 e 16. Determinazione del coefficiente volumico globale di dispersione termica massimo ammissibile per ciascun comune della Sardegna.”</i></p>
L. 457/78	<p>Legge 5 Agosto 1978, n. 457.</p> <p><i>“Norme per l'edilizia residenziale.”</i></p>
DMLP 03/10/78	<p>Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 3 Ottobre 1978.</p> <p><i>“Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e norme tecniche per i carichi e per i sovraccarichi.”</i></p>
DPR 348/79	<p>Decreto del Presidente della Repubblica 19 Giugno 1979, n. 348.</p> <p><i>“Norme di attuazione dello Statuto Speciale per la Sardegna in riferimento alla legge 22/07/1975, n. 382, e al DPR 24/07/77, n.616.”</i></p>
L. 650/79	<p>Legge 24 Dicembre 1979, n. 650.</p> <p><i>“Integrazioni e modifiche della legge 16 Aprile 1973, n. 171, e 10 Maggio 1976, n. 319, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.”</i></p>

DPR 753/80	Decreto del Presidente della Repubblica 11 Luglio 1980, n. 753. <i>“Vincoli di edificazione lungo le linee ferroviarie.”</i>
L.R. 17/81	Legge Regionale 19 Maggio 1981, n. 17. <i>“Norme in materia urbanistica. Abrogazione delle leggi regionali 28 Agosto 1968, n. 40, e 9 Marzo 1976, n. 10; integrazioni alla legge regionale 29 Aprile 1978, n. 30.”</i>
DMI 20/11/81	Decreto del Ministro dell’Interno del 20 Novembre 1981. <i>“Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio delle autorimesse e simili.”</i>
DADA 550/81	Decreto dell’Assessore della Difesa dell’Ambiente del 4 Dicembre 1981, n. 550. <i>“Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature e dello smaltimento dei fanghi residui dalle lavorazioni industriali e dai processi di depurazione e di potabilizzazione.”</i>
L. 94/82	Legge 25 Marzo 1982, n. 94. <i>“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23 Gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l’edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.”</i>
L. 308/82	Legge 29 Maggio 1982, n. 308. <i>“Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l’esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi.”</i>
DMICA 23/11/82	Decreto del Ministro dell’Industria, del Commercio e dell’Artigianato del 23 Novembre 1982. <i>“Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione e alla climatizzazione di edifici industriali e artigianali.”</i>
DMLP 22/06/83	Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 22 Giugno 1983. <i>“Definizione dei criteri generali tecnico costruttivi e tipologie per l’edilizia sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitano l’impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o il recupero di energia.”</i>
DRAEL 2266/83	Decreto dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 Dicembre 1983, n. 2266/U. <i>“Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna.”</i>
DADA 186/84	Decreto dell’Assessore della Difesa dell’Ambiente del 20 Giugno 1984, n. 186. <i>“Integrazioni e modifiche del Decreto Assessore Difesa Ambiente n. 550 del 4 Dicembre 1981, recante norme per la disciplina degli</i>

scarichi diretti al mare, degli scarichi delle pubbliche fognature, degli scarichi degli insediamenti civili, dell'applicazione del Piano Regionale di risanamento delle Acque e dello smaltimento dei fanghi residuati dalle lavorazioni industriali e/o da processi di depurazione e potabilizzazione."

L. 47/85

Legge 28 Febbraio 1985, n. 47.

"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive."

DMBCA 312/85

Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambiente del 27 Giugno 1984, n. 312.

"Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale."

L. 431/85

Legge 8 Agosto 1985, n. 431.

"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 27 Giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazioni dell'art. 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 Luglio 1977, n. 616."

DMLP 12/12/85

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 12 Dicembre 1985.

"Norme tecniche relative alle tabulazioni."

L.R. 23/85

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23.

"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti di opere abusive, di snellimento e accelerazione delle procedure espropriative."

DAPIBC 2997/85

Decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport del 23 Dicembre 1985, dal n. 2997 al n. 3012.

"Individuazione delle zone sottoposte a vincolo di non trasformabilità, sino al 31/12/1986, in vista della approvazione degli strumenti di disciplina paesistica."

DMI 01/02/86

Decreto del Ministro dell'Interno del 1 Febbraio 1986.

"Norme di sicurezza antincendio per la costruzione l'esercizio di autorimesse e simili."

CAPIBC 16210/86

Circolare n. 16210 del 2 Luglio 1986, approvata in seduta del 24 Giugno 1986, dalla Giunta Regionale.

"Applicazione legge 8 Agosto 1985, n. 431, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale."

CMLP 2575/86

Circolare dell'8 Agosto 1986, n. 2575, del Ministro dei Lavori Pubblici.

“Disciplina della circolazione stradale nelle zone urbane ad elevata congestione del traffico veicolare. Piani urbani del traffico.”

DMLP 08/01/87

Decreto dell'8 Gennaio 1987, del Ministro dei Lavori Pubblici.
“Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.”

DMI 246/87

Decreto del Ministro dell'Interno 16 Maggio 1987, n. 246.
“Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione.”

DMLP 20/11/87

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 20 Novembre 1987.
“Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.”

DL 534/87

Decreto-Legge 29 Dicembre 1987, n. 534.
“Proroga di termini previsti da disposizioni legislative ed interventi urgenti di carattere assistenziale ed economico.”

DMLP 18/01/88

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 18 Gennaio 1988.
“Linee di inquadramento della normativa tecnica nazionale per l'edilizia residenziale.”

L. 47/88

Legge 29 Febbraio 1988, n. 47.
“Conversione in legge, con modificazioni del decreto legge 29 Dicembre 1987, n. 534, recante proroga dei termini previsti da disposizioni legislative ed interventi di carattere assistenziale.”

CRAEL 4501/88

Circolare del 13 Dicembre 1988, n. 4501, dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.
“Impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria assimilabili a volumi tecnici.”

L. 13/89

Legge 9 Gennaio 1989, n. 13.
“Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.”

L. 122/89

Legge 24 Marzo 1989, n. 122.
“Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 Giugno 1959, n. 393.”

L.R. 17/89

Legge Regionale 26 Maggio 1989, n. 17.
“Disciplina per l'installazione di impianti elettrici ed elettronici.”

DAPIBC 553/89

Decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, 2 Giugno 1989, n. 553.

“Pianificazione territoriale paesistica della fascia costiera della Sardegna e misure provvisorie urgenti di salvaguardia ambientale.”

L.R. 31/89

Legge Regionale 7 Giugno 1989, n. 31.

“Norme per l’istituzione e la gestione dei parchi e delle riserve e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale.”

DMLP 236/89

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 14 Giugno 1989, n.236.

“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche.”

CMLP 1669/UL

Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici del 22 Giugno 1989, n.1669/U.L.

“Circolare esplicativa della legge 9 Gennaio 1989, n. 13.”

L.R. 45/89

Legge Regionale 22 Dicembre 1989, n. 45.

“Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale.”

L. 46/90

Legge 5 Marzo 1990, n. 46.

“Norme per la sicurezza degli impianti.”

L. 142/90

Legge 8 Giugno 1990, n. 142.

“Nuovo ordinamento delle autonomie locali.”

L. 55/90

Legge 19 Marzo 1990, n. 55.

“Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.”

CMLP 1729UL/90

Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 1° Giugno 1990, n.1729/UL.

“Tabelle informative nei cantieri di lavoro. Schema tipo.”

L. 241/90

Legge 18 Agosto 1990, n. 241.

“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.”

DPR 285/90

Decreto del Presidente della Repubblica 10 Settembre 1990, n.285.

“Approvazione del regolamento di polizia mortuaria.”

CRAEL 6U/90

Circolare dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 25 Ottobre 1990, n. 6U.

“Applicazione della L.R. 22/12/1989, n. 45.”

DMS 443/90

Decreto del Ministro della Sanità 21 Dicembre 1990, n. 443

“Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili.”

L. 10/91

Legge 9 Gennaio 1991, n. 10.

“Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo di fonti rinnovabili di energia.”

DPCM 01/03/91

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° Marzo 1991.

“Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno.”

L.R. 20/91

Legge Regionale 1° Luglio 1991, n. 20.

“Norme integrative per l’attuazione della legge regionale 22 Dicembre 1989, n. 45, concernente: Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale.”

L.R. 28/91

Legge Regionale 8 Agosto 1991, n. 28.

“Norma integrativa alla legge regionale 7 Giugno 1989, n. 30, sulla disciplina dell’attività di cava.”

L.R. 32/91

Legge Regionale 30 Agosto 1991, n. 10.

“Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo di fonti rinnovabili di energia.”

DMICA 07/10/91

Decreto del Ministro dell’Industria, del Commercio e dell’Artigianato.

“Norme transitorie per il contenimento dei consumi energetici.”

L.R. 35/91

Legge Regionale 31 Ottobre 1991, n. 35.

“Disciplina del settore commerciale.”

DPR 447/91

Decreto del Presidente della Repubblica 6 Dicembre 1991, n. 447.

“Regolamento d’attuazione della legge 5 Marzo 1990, n. 46.”