

**Comune di Maracalagonis**  
**Provincia di Cagliari**



## **Regolamento Edilizio**

**Aggiornamento Marzo 2012**

**Arch. Giovanni M. Campus - Progettista del PUC**  
**Ing. Vinicio Demontis - Consulente speciale**

**il Sindaco**

**il Segretario Comunale**



Comune di  
**MARACALAGONIS**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Consulenza particolare  
Prof. Ing. Vinicio De Montis



**COMUNE DI MARACALAGONIS**  
**Regolamento Edilizio**

**INDICE GENERALE**

**TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI**

**Capo primo. Norme preliminari**

Art. 1. Applicabilità del Regolamento Edilizio.

Art. 2. Deroghe.

**Capo secondo. Opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Manutenzioni, restauri, risanamenti. Modifiche di destinazione d'uso**

Art. 3. Opere soggette a concessione

Art. 4. Effetti e validità della concessione

Art. 5. Durata della concessione

Art. 6. Opere e usi soggetti ad autorizzazione

Art. 7. Lavori eseguibili d'urgenza

Art. 8. Opere esenti da concessione. Opere e usi esenti da autorizzazione. Opere subordinate facoltativamente alla denuncia di inizio di attività, in sostituzione della concessione o della autorizzazione

**Capo terzo. Organi istruttori**

Art. 9. Commissione Edilizia

Art. 10. Composizione della Commissione Edilizia

Art. 11. Funzionamento della Commissione Edilizia. Commissione Edilizia Ristretta

Art. 12. Commissione per la valutazione della compatibilità ambientale

Art. 13. Altri Enti

**Capo quarto. Procedure**

Art. 14. Domanda di concessione

Art. 15. Allegati alla domanda di concessione

Art. 16. Domanda di autorizzazione

Art. 17. Allegati alla domanda di autorizzazione

Art. 18. Rilascio della concessione o dell'autorizzazione. Documenti per il ritiro

Art. 19. Pubblicità

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

Art. 20. Inizio dei lavori

Art. 21. Riferimenti fissi planoaltimetrici



- Art. 22. Controllo sui lavori
- Art. 23. Ultimazione dei lavori
- Art. 24. Responsabilità

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

- Art. 25. Occupazione e uso del suolo pubblico
- Art. 26. Segnalazioni, recinzioni, illuminazione
- Art. 27. Ponti e scale di servizio
- Art. 28. Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 29. Uso di scarichi e di acque pubbliche
- Art. 30. Rinvenimenti e scoperte



**TITOLO SECONDO. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI**

- Art. 31.** Termini ricorrenti, interpretazioni conformi, e modi di misurazione
- 31.1. Territorio o ambito territoriale
  - 31.2. Zona. Zona omogenea
  - 31.3. Comparto di intervento
  - 31.4. Destinazione urbanistica. Modifiche
  - 31.5. Superficie territoriale
  - 31.6. Superficie fondiaria. Lotto. Lotto intercluso
  - 31.7. Indice di fabbricabilità territoriale
  - 31.8. Indice di fabbricabilità fondiario
  - 31.9. Volume, o superficie, costruibile. Volume, o superficie, di un edificio da realizzare o da recuperare
  - 31.10. Rapporto di copertura
  - 31.11. Area coperta
  - 31.12. Distacco
  - 31.13. Arretramento
  - 31.14. Centro abitato
  - 31.15. Centro edificato
  - 31.16. Edificazione
  - 31.17. Edificio o fabbricato
  - 31.18. Fabbricato accessorio
  - 31.19. Fronte di un edificio
  - 31.20. Lunghezza massima dei prospetti
  - 31.21. Volume tecnico
  - 31.22. Altezza degli edifici
  - 31.23. Stanza o vano utile
  - 31.24. Vano accessorio
  - 31.25. Altri vani
  - 31.26. Interventi edilizi sugli edifici esistenti: Manutenzioni, restauri, risanamenti. Opere interne
  - 31.27. Terreno sistemato
  - 31.28. Area scoperta
  - 31.29. Aree interne agli edifici
  - 31.30. Indice di piantumazione
  - 31.31. Tipi di strade
  - 31.32. Fascia di protezione stradale e fascia di rispetto
  - 31.33. Distanza di protezione delle strade
  - 31.34. Ciglio della strada
  - 31.35. Frazionamenti
  - 31.36. Urbanizzazione primaria
  - 31.37. Urbanizzazione secondaria
  - 31.39. Inizio dei lavori
  - 31.40. Ultimazione dei lavori



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

**Capo primo. Requisiti ambientali degli spazi interni e soluzioni costruttive conformi**

- Art. 32. Criteri progettuali
- Art. 33. Norme generali
  - 33.1. Piani interrati
  - 33.2. Piani seminterrati
  - 33.3. Piani terreni
  - 33.4. Piani sottotetto
  - 33.5. Aree scoperte
  - 33.6. Barriere architettoniche
- Art. 34. Abitazioni
  - 34.1. Superficie abitabile interna
  - 34.2. Altezza minima interna
  - 34.3. Illuminazione e ventilazione
  - 34.4. Temperatura interna
  - 34.5. Isolamento acustico
- Art. 35. Edifici, attrezzature e locali per usi diversi
- Art. 36. Scale
- Art. 37. Parcheggi

**Capo secondo. Requisiti tecnologici degli edifici**

- Art. 38. Sicurezza statica
- Art. 39. Norme generali sugli impianti
- Art. 40. Risparmio energetico. Riscaldamento e climatizzazione
- Art. 41. Difesa e protezione dagli incendi
- Art. 42. Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile
- Art. 43. Smaltimento delle acque superficiali e reflue
- Art. 44. Distribuzione e uso dell'energia elettrica
- Art. 45. Distribuzione e uso del gas combustibile
- Art. 46. Ascensori e montacarichi

**Capo terzo. Requisiti ambientali degli edifici e delle opere esterne minori**

- Art. 47. Coerenza e compiutezza architettonica degli edifici. Manutenzioni
- Art. 48. Larghezza minima dei fronti
- Art. 49. Materiali, intonaci e coloriture
- Art. 50. Recinzioni e infissi
- Art. 51. Serramenti
- Art. 52. Balconi
- Art. 53. Chioschi. Edicole. Pensiline
- Art. 54. Limiti di sporgenza in genere
- Art. 55. Opere private da esposizione



- Art. 56.            Segnalazioni e indicazioni
- 56.1.            Targhe e denominazioni stradali
  - 56.2.            Targhe per numeri civici
  - 56.3.            Segnaletica e impianti pubblici
  - 56.4.            Quadri per pubbliche affissioni

**Capo quarto. Strumenti urbanistici di attuazione. Accordi di programma. Programmi integrati. Opere di urbanizzazione e altre infrastrutture pubbliche**

- Art. 57.            Criteri progettuali
- Art. 58.            Viabilità locale
- Art. 59.            Spazi di sosta e di parcheggio
- Art. 60.            Fognatura
- Art. 61.            Rete per la distribuzione dell'acqua potabile
- Art. 62.            Rete per la distribuzione dell'energia elettrica
- Art. 63.            Rete per la illuminazione pubblica
- Art. 64.            Spazi di verde attrezzato



## LEGENDA DEI RIFERIMENTI NORMATIVI

<b>CDGSI</b>	Circolare della Direzione Generale dei servizi di igiene pubblica ed ospedali
<b>CMI</b>	Circolare del Ministro dell'Interno
<b>CMLP</b>	Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici
<b>CMS</b>	Circolare del Ministro della Sanità
<b>CRAEL</b>	Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica R.A.S.
<b>DADA</b>	Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente R.A.S.
<b>DAPIBC</b>	Decreti dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della R.A.S.
<b>DCM</b>	Delibera del Comitato dei Ministri
<b>DCR</b>	Direttiva approvata dal Consiglio della R.A.S.
<b>DL</b>	Decreto legge
<b>DLE</b>	Decreto legislativo
<b>DLL</b>	Decreto legislativo Luogotenenziale
<b>DMBCA</b>	Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali
<b>DMI</b>	Decreto del Ministro dell'Interno
<b>DMICA</b>	Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato
<b>DMLP</b>	Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici
<b>DMS</b>	Decreto del Ministro della Sanità
<b>DPCM</b>	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
<b>DPGR</b>	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
<b>DPR</b>	Decreto del Presidente della Repubblica
<b>DRAEL</b>	Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica
<b>DVCITA</b>	Direttiva del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento
<b>DVMLP</b>	Direttiva del Ministero dei Lavori Pubblici
<b>IM</b>	Istruzioni Ministeriali
<b>L</b>	Legge statale
<b>LR</b>	Legge della Regione autonoma della Sardegna



- PGR-CR** Presidenza della Giunta Regionale. Disposizioni approvate dal Consiglio Regionale
- RD** Regio Decreto
- RDL** Regio Decreto Legge



## **TITOLO PRIMO.     DISPOSIZIONI GENERALI.**

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

#### **Art. 1.        Applicabilità 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, generale e di attuazione.

Per quanto non specificato nel presente Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni di legge.

Nella sezione "**RIFERIMENTI NORMATIVI**", sono elencati in ordine cronologico leggi, decreti e circolari richiamati nel testo.

#### **Art.2.   Deroghe**

Il sindaco può rilasciare concessioni o autorizzazioni a edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e dei vigenti strumenti urbanistici comunali; ai sensi dell'articolo 16 della L 765/67 (articolo 41 quater L 1150/42) i poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della L 1357/55.

L'assenso a edificare è accordato dal sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

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



## **TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.**

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

#### **Art. 1. Applicabilità 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, generale e di attuazione.

Per quanto non specificato nel presente Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni di legge.

Nella sezione "**RIFERIMENTI NORMATIVI**", sono elencati in ordine cronologico leggi, decreti e circolari richiamati nel testo.

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

Il sindaco può rilasciare concessioni o autorizzazioni a edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e dei vigenti strumenti urbanistici comunali; ai sensi dell'articolo 16 della L 765/67 (articolo 41 quater L 1150/42) i poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della L 1357/55.

L'assenso a edificare è accordato dal sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

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



## TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo secondo. Opere che comportano trasformazione edilizia e urbanistica del territorio. Manutenzioni, restauri, risanamenti. Modifiche di destinazione d'uso

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

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

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto è approvato o l'opera è autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione firmata da un progettista abilitato, nella quale si attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

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 costruzioni oggetto di concessione.

Il rilascio della concessione per edificare un nuovo fabbricato o per ristrutturare un edificio esistente è peraltro sempre subordinato alla verifica, nelle forme previste nelle leggi e nel Regolamento Edilizio, della legittimità del lotto e dell'edificio, anche ottenuta in sanatoria.

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

#### 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*.

3.1.3. Accordi di programma previsti all'articolo 27 della *L 142/90* e agli articoli 28 e 28-bis della *LR 45/89*.

3.1.4. Programmi integrati ai sensi dell'articolo 16 della *L 179/92* e della *LR 16/94*.

#### 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'articolo 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 ai sensi dell'articolo 13 sopra detto.

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

Ai sensi dell'articolo 11 della L 122/89, le opere e gli interventi per la realizzazione dei parcheggi previsti dalla stessa legge costituiscono opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della L 10/78.

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

**3.2.6.** I nuovi impianti, lavori, opere, e installazioni relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica, artistica e ambientale, ai sensi dell'articolo 26 della L 10/91.

Qualora la destinazione d'uso delle opere realizzate in zone agricole venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, per gli effetti dell'articolo 10 della L 10/77 il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della stessa L 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione. In ogni caso, anche tale modifica di destinazione d'uso dovrà essere autorizzata nelle forme di legge e secondo quanto prescritto nel successivo articolo 6, comma 11.

#### **Art. 4. Effetti e validità della concessione**

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

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

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

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

L'autorizzazione è rilasciata per l'esecuzione di opere, appresso specificate, che non comportano modifica edilizia e urbanistica del territorio, qualora tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici.

Il rilascio dell'autorizzazione è peraltro sempre subordinato alla verifica, nelle forme previste nelle leggi e nel Regolamento Edilizio, della legittimità del lotto e dell'edificio, anche ottenuta in sanatoria.

L'autorizzazione è gratuita.

Quando le opere determinino un aumento della superficie o del volume edilizio, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal consiglio comunale.

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

I lavori autorizzati devono avere inizio entro un anno e termine entro tre anni dalla denuncia di inizio attività.



E' fatto obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

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 promotori, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, presentare un piano esteso a un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'articolo 3, comma 3, della LR 20/91. Tale piano deve essere sempre redatto nel rispetto di tutte le norme edilizie e urbanistiche comunali e dei criteri di progettazione di cui all'articolo 57 del presente Regolamento.

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

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione è inoltre subordinato alla conformità delle iniziative previste nei piani commerciali, regolati nella LR 35/91 sulla disciplina del settore commerciale.

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, 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 piani urbanistici attuativi, in attesa di questi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Gli stessi interventi sono autorizzabili anche nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti.

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

Nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni precedenti, sono soggette ad autorizzazione le opere appresso elencate.

Nei casi previsti al successivo articolo 8.3 del Regolamento Edilizio, è fatta salva la facoltà di eseguire gli interventi dopo la denuncia di inizio attività..

- 6.1. Le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio. Il frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati. Le strade private che non siano d'uso pubblico
- 6.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria di edifici esistenti, nonché gli equiparati interventi sugli edifici esistenti, previsti nell'articolo 26 della L 10/91 per l'utilizzo delle fonti d'energia, e nell'articolo 7, comma 2, della L 13/89 per la



realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, allo scopo di superare e eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica

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

6.4. Le opere costituenti pertinenze o 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'articolo 9, commi 1 e 5, della L 122/89, integrato con l'articolo 17, comma 90, della L 127/97

Tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli.

6.6. Le recinzioni di terreni

6.7. L'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale e di serre

Sono assentibili con autorizzazione edilizia le coperture pressostatiche, a condizione che siano installate o per la protezione stagionale di attrezzature sportive o per lo svolgimento temporaneo di mostre e di fiere.

Sono parimenti assentibili con autorizzazione edilizia le serre, se installate in zona agricola e se rivolte alla protezione o forzatura delle colture.

Le serre possono essere realizzate con una parte muraria fuori terra di altezza non superiore a 50 centimetri.

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

Per gli usi domestici, come l'innaffiamento dei giardini e orti inservienti direttamente al proprietario e alla sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame, la costruzione di pozzi è soggetta all'autorizzazione del sindaco.

Tutti i pozzi esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorché non utilizzati, sono denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla regione o provincia autonoma nonché alla provincia competente per territorio, affinché l'ufficio competente ne disponga l'iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche quando l'acqua abbia i requisiti fissati dalla legge.

La raccolta di acque piovane in invasi e cisterne al servizio di fondi agricoli o di singoli edifici è libera e non richiede licenza o concessione di derivazione di acque; la realizzazione dei relativi manufatti è quindi regolata dalle leggi in materia di edilizia, di dighe e sbarramenti e dalle altre leggi speciali.

Non sono autorizzabili le costruzioni precarie e temporanee di durata superiore a un anno dalla ultimazione dei lavori relativi.

Fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici, non sono ammesse costruzioni precarie e temporanee nella zona A.

6.10. Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave 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.

Nella stessa zona le demolizioni parziali non sono autorizzabili con atto d'assenso autonomo, ma devono costituire parte inscindibile di interventi organici di recupero degli edifici esistenti, sia di manutenzione straordinaria o di restauro o di risanamento conservativo, e sia di ristrutturazione. Tali interventi sono da assentire con atto unico, comprendente nel dettaglio le preordinate demolizioni parziali.

## 6.11. I mutamenti di destinazione d'uso

**6.11.1.** Da residenziale ad altra destinazione.

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

**6.11.3.** Con aumento dei limiti e dei rapporti di cui all'articolo 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 a integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso, secondo la procedura di cui all'articolo 11 della *LR 23/85*.

**6.11.4.** Mutamento di destinazione d'uso giudicato compatibile con la zona in cui si trova l'edificio interessato, previa deliberazione del Consiglio comunale.

**6.11.5.** Di costruzioni e impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori.

Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della *L 10/77* nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

**6.11.6.** Di costruzioni e impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori.

Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della *L 10/77* nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

**6.11.7.** Di costruzioni e impianti in zona agricola previste nell'articolo 9 della *L 10/77*, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori.

Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della *L 10/77* nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso, prima che siano decorsi venti anni dall'ultimazione dei lavori, degli immobili destinati alle comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi, quando l'approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale.

Non è consentito modificare la destinazione d'uso, dei parcheggi realizzati con le opportunità di deroga offerte nell'articolo 9, comma 1, della *L 122/89*.

Non è assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga.

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

## 6.13. L'occupazione del suolo, mediante deposito di materiali



Non è autorizzabile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto d'assenso.

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

Non è autorizzabile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto d'assenso.

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

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

**Art. 8.** **Opere esenti da concessione. Opere e usi esenti da autorizzazione. Opere subordinate facoltativamente alla denuncia di inizio di attività in sostituzione dell'atto di assenso**

Sono esenti da concessione o da autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati. I mutamenti di destinazione d'uso, specificati al comma 8.2.4, nonché l'inizio delle attività elencate al comma 8.3, sono regolati all'articolo 20, commi 20.3 e 20.4, del Regolamento.

**8.1.** Opere di manutenzione ordinaria

- 8.1.1. Demolizione e costruzione di pavimenti interni.
- 8.1.2. Coloriture e decorazioni interne, o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali.
- 8.1.3. Spurgo, sostituzione e restauro di 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 e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda.

**8.2.** Altre opere e modifiche di destinazione d'uso

- 8.2.1. Le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti.
- 8.2.2. L'apposizione di tende su edifici esistenti.
- 8.2.3. I manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri.
- 8.2.4. I mutamenti di destinazione d'uso non previsti all'articolo 6, comma 11, del presente regolamento.
- 8.2.5. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 8.2.6. Il rifacimento di manti stradali, la posa in opera o il taglio di alberi. Tuttavia, il taglio o l'alterazione di olivi e di sughere sono subordinati al parere favorevole dell'Assessorato regionale competente.

**8.3** Opere subordinate facoltativamente alla denuncia di inizio di attività, in sostituzione della concessione o dell'autorizzazione.

Per gli interventi appresso elencati, è data facoltà di presentare una denuncia di inizio di attività, in luogo della concessione o dell'autorizzazione, esclusivamente ove sussistano per gli immobili interessati tutte le condizioni seguenti:



non siano assoggettati alle disposizioni della *L. 1089/39*, della *L. 1497/39*, della *L. 394/91*, oppure dei piani territoriali paesistici previsti nella *L. 431/85*, o ancora a prescrizioni della *L. 183/89*;

non siano comunque assoggettati a discipline rivolte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

siano oggetto di prescrizioni immediatamente operative degli strumenti di pianificazione e di programmazione.

Inoltre, le trasformazioni progettate non devono essere in contrasto con strumenti adottati.

**8.3.1.** Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**8.3.2.** Opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

**8.3.3.** Recinzioni, muri di cinta e cancellate.

**8.3.4.** Aree destinate ad attività sportive senza produzione di volumetria.

**8.3.5.** Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, non modifichino la destinazione d'uso.

La facoltà della denuncia d'inizio dell'attività si estende alle opere equiparate a quelle interne, previste nell'articolo 7, primo comma, della *L. 13/89*.

**8.3.6.** Impianti tecnici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, per la revisione o installazione di impianti tecnici.

**8.3.7.** Varianti a concessioni edilizie già rilasciate, senza incidere sui parametri urbanistici e sul volume, senza cambiare la destinazione d'uso e la categoria edilizia, senza alterare la sagoma degli edifici, e nel rispetto delle eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

**8.3.8.** Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per le quali sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di atto di consenso.

In particolare, la denuncia di attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa alla quale sono affidati i lavori.



## TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

### Capo terzo. Organi istruttori.

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

La Commissione Edilizia esprime pareri 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'articolo 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 in zona C, la Commissione Edilizia può indicare distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti su strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso a edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada.

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

Qualora non sia istituita la speciale commissione ristretta di cui all'articolo 12, la Commissione Edilizia esprime pareri anche sui progetti delle opere indicate ai punti 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.12 e 6.13.

La Commissione Edilizia è competente di norma sulle materie seguenti.

- 9.1. I progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'art. 3 del Regolamento Edilizio e delle attività e opere soggette a autorizzazione di cui all'articolo 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'articolo 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.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'in-



interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione di tali documenti.

Entro il predetto termine di sessanta giorni, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della commissione edilizia sui progetti presentati.

Entro dieci giorni successivi alla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora la commissione edilizia non si esprima entro il termine stabilito, il responsabile del procedimento è tenuto tuttavia a formulare la proposta sopra prescritta, ed è anche tenuto a trasmettere al sindaco una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Si applica la stessa procedura per tutte le materie di competenza della commissione edilizia.

Il rilascio delle concessioni spetta ai dirigenti comunali, secondo le modalità stabilite nello statuto e nei regolamenti del Comune.

**Art. 10. Composizione della Commissione Edilizia. Commissione Edilizia Ristretta**  
La Commissione è composta da:

- Il Sindaco, che la presiede, o un suo delegato;
- l'Assessore competente all'attività edilizia, che la presiede in assenza del Sindaco;
- il capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o un suo delegato;
- un ingegnere edile o ingegnere civile-edile nominato dal Sindaco;
- un architetto nominato dal Sindaco;
- un geometra o perito edile nominato dal Sindaco;
- tre esperti, per uno dei quali sarà sentita la minoranza, tutti in attività nell'edilizia, nominati dal Sindaco per la riconosciuta e documentata esperienza, e per la vasta conoscenza di particolari questioni riguardanti l'architettura e l'urbanistica.

L'esperienza e la competenza dei candidati alla nomina saranno documentate con curriculum, nel quale inoltre gli interessati dichiareranno, sotto la loro responsabilità, il possesso dei requisiti sopra esposti, oltre che l'assenza di condizioni di incompatibilità.

I tecnici, sia i laureati e sia il diplomato, dovranno essere iscritti ai rispettivi Albi provinciali e Collegi da almeno dieci anni, avendo esercitato per altrettanto tempo la libera professione; saranno di competenza ed esperienza riconosciute, anche documentate per qualità e quantità di lavori progettati e diretti.

Sarà titolo preferenziale, in aggiunta alla esperienza professionale, la pubblicazione di lavori a stampa su argomenti di architettura, di protezione delle bellezze naturali, di tutela ambientale, e di urbanistica, connessi con le problematiche riferibili al territorio del comune.

Il Sindaco ha facoltà di chiedere a ciascun Ordine e Collegio la segnalazione di una terna di professionisti con i requisiti tecnici e culturali rispondenti alle prescrizioni del regolamento.

Il capo dell'Ufficio Tecnico, o il suo delegato, funge da segretario, senza diritto di voto. I componenti nominati dal Sindaco 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.

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.

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 e alle antichità, o da loro rappresentanti, quando 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 e i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione.



Il sindaco ha facoltà di avvalersi, in sostituzione della Commissione Edilizia, di un organismo tecnico ridotto per l'esame di progetti di importanza minore rispetto a quelli sui quali di norma si esprime la stessa Commissione Edilizia.

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

La Commissione Edilizia Ristretta è composta da:

il capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o un suo delegato;  
due tecnici, diversi da quelli componenti la Commissione Edilizia di cui all'articolo 10, iscritti da almeno tre anni nei rispettivi albi professionali e che esercitano, o abbiano esercitato, la libera professione da almeno due anni, scelti dal sindaco, uno fra tre nomi segnalati dalla maggioranza e uno fra tre nomi segnalati dalla minoranza.

I compiti dei commissari e il funzionamento della Commissione Ristretta sono quelli stabiliti dagli articoli 10 e 11 del Regolamento. La Commissione edilizia ristretta si riunisce almeno una volta alla settimana, sarà convocata dal capo dell'Ufficio Tecnico, o dal suo delegato, e ne potranno fare parte, se lo riterranno opportuno, il sindaco, o l'assessore all'Urbanistica, che in questo caso la presiedono.

#### **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 dell'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 sindaco nomina nuovi componenti, che rimangono in carica fino alla decadenza della Commissione.

Ogni progetto sottoposto all'esame della Commissione è accompagnato dalla relazione e dall'istruttoria predisposte dal responsabile del procedimento, secondo quanto prescritto all'articolo 9 del presente regolamento. 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 per la valutazione della compatibilità ambientale**

Fatto salvo quanto disposto nella vigente normativa statale, anche in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate, i piani attuativi sono soggetti alla misurazione della compatibilità ambientale delle previste trasformazioni urbanistiche e territoriali, in conformità alle prescrizioni dell'articolo 19, lettera i) della LR 45/89.

Per la previsione di opere o di impianti ricadenti all'interno di aree naturali protette, le soglie dimensionali sono ridotte del cinquanta per cento.

La valutazione della compatibilità ambientale concerne i seguenti fattori essenziali e le loro interrelazioni:

- l'uomo, la fauna, la flora;
- il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il paesaggio;
- il patrimonio culturale;
- l'organizzazione sociale e economica e i suoi beni materiali.

I promotori dei piani attuativi sono tenuti a presentare al Comune, prima della consegna della domanda di autorizzazione e degli elaborati di progetto oppure contestualmente, la richiesta di pronuncia di compatibilità ambientale sugli interventi previsti, corredata dallo studio di valutazione, in triplice copia, comprendente:

- la descrizione dello stato di fatto dell'ambiente iniziale, anche con riferimento all'area più vasta;
  - la descrizione delle opere previste, illustrando con particolare dettaglio le sue finalità e i riflessi sull'economia locale;
  - la descrizione e la valutazione dei rapporti intercorrenti fra le opere, le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente e di inquinamento e i piani e programmi vigenti;
  - la Valutazione della Compatibilità Ambientale delle opere previste con le componenti umane, culturali, sociali ed economiche interessate dall'esecuzione delle opere stesse;
  - la descrizione delle misure previste per eliminare e compensare gli effetti sfavorevoli delle opere sulle componenti citate al punto precedente;
  - la compatibilità delle opere con le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del sito
- simulazione degli effetti sul paesaggio e sulle componenti ambientali.

A cura e spese del promotore del piano attuativo soggetto a V.C.A. viene data notizia dell'avvenuto deposito dello studio di impatto mediante inserzione nell'Albo Pretorio del Comune, o dei Comuni territorialmente interessati, e su un quotidiano a diffusione regionale di un annuncio contenente l'indicazione dell'opera, la sua localizzazione e una sommaria descrizione del progetto.

Una copia degli elaborati presentati per la V.C.A. è depositato per 45 giorni presso la Segreteria comunale a disposizione del pubblico per la consultazione. Gli enti, le associazioni, i comitati rappresentativi di categoria e di interessi collettivi, le associazioni di protezione ambientale, i cittadini, singoli o associati, possono presentare al sindaco osservazioni, istanze, pareri entro 30 giorni dal deposito sopra detto.

Il provvedimento di istruttoria si intende avviato dalla data nella quale il promotore deposita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione.

Il giudizio di compatibilità ambientale è pronunciato dal sindaco entro cento giorni dall'avvio del procedimento, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, su conforme parere di una commissione formata da tre esperti. La presentazione di varianti sostanziali, su iniziativa del promotore o su richiesta del sindaco, riapre la decorrenza dei termini.

Il Consiglio valuta positivamente l'impatto ambientale, con obbligo di ampia motivazione, quando sussistono le seguenti condizioni:

- il progetto risulti globalmente compatibile con le finalità di prevenzione e tutela igienico-sanitaria, di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, di salvaguardia delle aree che



presentano particolari fragilità geologica e idrogeologica, di assoluta tutela delle risorse naturalistiche, storiche, culturali, paesistiche;  
la realizzazione del progetto sia conforme agli strumenti pianificatori e agli eventuali piani di settore.

La realizzazione di ogni opera o iniziativa soggetta a V.C.A. è subordinata all'esito positivo del giudizio di impatto ambientale. Tale positivo giudizio non esclude né l'esame del progetto di piano attuativo anche da parte della commissione edilizia comunale, né l'obbligo per il promotore di presentare al sindaco tutti i nulla osta, autorizzazioni o pareri obbligatori.

La pronuncia positiva del sindaco sul giudizio di compatibilità ambientale mantiene la sua validità per due anni, entro i quali il progetto di piano attuativo deve essere approvato.

La commissione per il parere sulla compatibilità ambientale è costituita da:

- un esperto di edilizia, urbanistica, paesaggio;
- un esperto nelle discipline agronomiche;
- un esperto nelle discipline naturalistiche e geologiche.

La scelta degli esperti è deliberata dal Consiglio Comunale, motivata con il deposito dei curriculum, nei quali risulti in modo documentato l'esperienza conseguita con almeno dieci anni di pratica professionale nelle discipline interessate e con pubblicazioni a stampa in numero minimo di dieci.

La commissione trasmette al sindaco una relazione finale nella quale è ampiamente illustrato e motivato il parere definitivo.

La commissione può convocare il promotore del piano attuativo per chiarimenti e per la eventuale richiesta di documenti integrativi.

### **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 e assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, può essere indetta una conferenza di servizi.

L'adozione di strumenti urbanistici, di piani commerciali e di piani paesistici, la localizzazione di centrali energetiche, e ogni altro provvedimento per l'esecuzione di opere pubbliche rilevanti per l'economia e l'assetto del territorio, devono essere preceduti dall'istruttoria pubblica prevista nell'articolo 18 della LR 40/90.

- 13.1.** Per la costruzione o la modifica di opere  
Per gli accordi di programma, previsti all'articolo 27 della L 142/90 e agli articoli 28 e 28-bis della LR 45/89, allegati a una domanda di concessione.  
Per i programmi integrati, previsti all'articolo 16 della L 179/92 e alla LR 16/94, allegati a una domanda di concessione.

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

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

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

L'autorizzazione deve essere rilasciata o negata entro il termine perentorio di



sessanta giorni.

Le Regioni danno immediata comunicazione al Ministro per i beni culturali e ambientali delle autorizzazioni rilasciate e trasmettono contestualmente la relativa documentazione.

Il Ministro per i beni culturali e ambientali può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro sessanta giorni successivi alla relativa comunicazione.

Decorso inutilmente il termine di sessanta giorni dalla domanda di autorizzazione, gli interessati possono, entro trenta giorni, rivolgersi per l'autorizzazione al Ministro per i beni culturali e ambientali, che si pronuncia entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

**13.1.4.** L'approvazione, di cui agli articoli 11 e 18 della *L 1089/39* sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, rilasciata dalla competente Soprintendenza.

Le approvazioni e le autorizzazioni per interventi in materia di edilizia pubblica e privata sui beni di interesse storico e artistico, sono rilasciate entro il termine di novanta giorni dalla richiesta alla competente soprintendenza. Il termine può essere sospeso, fino a trenta giorni, per una sola volta, se la soprintendenza richiede chiarimenti o elementi integrativi di giudizio, ovvero procede ad accertamenti di natura tecnica, dandone comunicazione al richiedente.

Decorso il termine, le richieste di approvazione e di autorizzazione si intendono accolte, previa diffida a provvedere nel successivo termine di trenta giorni.

**13.1.5.** Per i terreni vincolati per scopi idrogeologici, l'autorizzazione o l'esclusione dal vincolo, previste negli articoli 7 e 11 del *RDL 3267/23*, concesse dall'Assessorato regionale della Difesa dell'Ambiente.

**13.1.6.** Per gli interventi in zona *E* con indici superiori a quelli assentibili con deliberazione comunale, o comunque con volumi superiori a 3'000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi d'altra specie), il parere favorevole dell'Assessore regionale degli Enti Locali, oltre che la deliberazione del Consiglio Comunale richiesta nell'articolo 3 del presente Regolamento.

**13.1.7.** Per le opere pubbliche ricadenti su aree che negli strumenti urbanistici non sono destinate a pubblici servizi, oltre che la deliberazione del Consiglio Comunale, l'approvazione da parte della Regione con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della *L 167/62*, e successive modificazioni e integrazioni. La Regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

**13.1.8.** Per i progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi per persone con handicap in situazione di gravità, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla presente legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, e costituenti variante allo strumento urbanistico generale, l'espletamento delle procedure previste nell'articolo 20, sesto comma, della *LR 45/89*, oltre che la deliberazione del Consiglio Comunale.

**13.1.9.** Per i programmi integrati, previsti nell'articolo 16 della *L 179/92*, approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale e controllo di legittimità ai sensi degli articoli 20 e 30 della *LR 45/89*.

**13.1.10.** Il parere favorevole, in relazione alle leggi sulla protezione dell'olivo e della sughera, rilasciato dall'Assessorato regionale competente.

**13.1.11.** Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione del Consiglio comunale con la quale il progetto è approvato o l'opera è autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti devono essere corredati da una relazione firmata da un progettista abilitato, nella quale si attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla



osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

13.1.12. L'autorizzazione del capo del compartimento marittimo, per l'esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare.

**13.2.** Per l'uso, la modifica di destinazione d'uso, l'abitabilità

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

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

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

13.2.4. Il parere favorevole all'abitabilità del Medico d'Igiene dell'Unità Sanitaria Locale o di un ingegnere delegato dal sindaco.

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

13.2.6. Il collaudo, da parte dello stesso Ufficio, per l'uso di edifici con impianto di potenza termica al focolare maggiore di 500'000 Cal/h.

13.2.7. La dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati

**13.3.** Per le lottizzazioni

Per gli accordi di programma, previsti all'articolo 27 della L 142/90 e agli articoli 28 e 28-bis della LR 45/ 89, aventi effetto di piano attuativo.

Per i programmi integrati, previsti all'articolo 16 della L 179 /92 e alla LR 16/94, aventi effetto di piano attuativo.

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

13.3.2. L'autorizzazione del capo del compartimento marittimo, se sono previste nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare.

**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 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 concessione.

Nella domanda di concessione il richiedente elegge il proprio domicilio nel comune, si impegna a 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 nel quale è iscritto, del Costruttore, del Capo cantiere, nonché il nome dell'Installatore degli impianti.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto, 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;
- due copie del progetto delle opere, ai sensi delle leggi sul contenimento del consumo di energia negli edifici, corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle prescrizioni delle stesse leggi;
- nel caso di ristrutturazione di edifici, la documentazione inerente l'isolamento termico e il miglioramento della tenuta dei serramenti;
- nel caso di costruzione di un nuovo edificio, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi;
- per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il progetto dell'impianto termico;
- la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e negli edifici, spazi e servizi pubblici, nonché degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo. Nella relazione si devono illustrare il grado di accessibilità e le soluzioni previste per garantire l'adeguamento degli edifici privati.

La relazione deve essere accompagnata dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di legge.

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

L'eventuale attestazione di non conformità del progetto, o il mancato accoglimento di eventuali deroghe, o soluzioni tecniche alternative, devono essere motivati.

Infine, qualora la domanda di concessione sia relativa a un accordo di programma o a un piano integrato, aventi effetto di variante allo strumento urbanistico generale o di piano attuati-



vo, il richiedente si impegna a sostenere tutte le spese di stampa e affissione dei manifesti e per la pubblicazione dell'avviso in almeno uno dei quotidiani sardi, come previsto negli articoli 20 e 21 della L 45/89.

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

Alla richiesta di concessione si allegano i documenti di progetto indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici comunali. Gli stessi documenti devono essere depositati sia nei casi di silenzio assenso e sia quando si eserciti la facoltà di presentare la denuncia di inizio di attività prevista nell'articolo 8.3 del Regolamento Edilizio, in luogo della concessione.

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 le dimensioni UNI A4, di mm 210x297. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione dell'opera progettata.

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 le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto è approvato o l'opera è autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Pertanto, i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione firmata da un progettista abilitato, nella quale si attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

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

Accordi di programma previsti all'articolo 27 della L. 142/90 e agli articoli 28 e 28-bis della LR 45/89.

Programmi integrati previsti nell'articolo 16 della L. 179/92 e nella LR 16/94.

Impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale

**15.1.1.** Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso a 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 riportate 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 e, inoltre, il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati, anche, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli



eventuali spazi privati, soggetti a 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'articolo 21.

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

**15.1.6.** Piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi lo scaninato, 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 e a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici e architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini. Nei progetti di ristrutturazione e ampliamento, si illustra compiutamente lo stato di fatto, con le piante, le sezioni, i prospetti e le fotografie occorrenti. Sono anche indicate le parti da demolire e da trasformare, gli scavi e le nuove opere. I documenti di progetto sono corredati da una relazione con la descrizione delle membrature portanti, dei materiali previsti, delle finiture esterne dell'edificio.

Quando previsto nell'articolo 1 del Regolamento Edilizio e nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, gli interventi sono sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, con il deposito dello studio di impatto e con le procedure stabilite nell'articolo 2 del Regolamento.

Gli accordi di programma e i programmi integrati devono comprendere, oltre a tutti gli elaborati sopra indicati completi di relazione, anche gli allegati e la relazione prescritti, nel successivo articolo 15.3, per la domanda di concessione relativa alle opere di urbanizzazione.

La proposta di programma deve contenere, inoltre, i computi metrici estimativi degli interventi edilizi di immediata realizzazione e di tutte le opere di urbanizzazione, e una particolare relazione tecnica e urbanistica con la quale si illustri dettagliatamente il programma e le eventuali varianti rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

Inoltre, la proposta di programma è accompagnata dalla documentazione catastale e da quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati, e lo schema di disciplinare con il quale si stabiliscono i rapporti attuativi tra i soggetti proponenti il programma, le garanzie finanziarie, i tempi di realizzazione, le eventuali sanzioni applicabili in caso di inottemperanza.

Infine, devono anche comprendere tutti gli allegati alla domanda di autorizzazione per la lottizzazione di terreni e di frazionamento di lotti, compresa la relazione, come prescritti nell'articolo 17, comma 17.1, del presente Regolamento.

Gli accordi di programma e i programmi integrati, i quali abbiano effetto di piano attuativo o comportino la modifica di strumenti urbanistici attuativi vigenti, sono accompagnati con la misurazione della compatibilità ambientale delle previste trasformazioni urbanistiche e territoriali, in conformità al punto 17.1.10 del Rego-



lamento Edilizio, e secondo le norme e le procedure stabilite nell'articolo 12 del Regolamento.

Gli accordi di programma e i programmi integrati, i quali comportino la modifica di strumenti urbanistici, generali o attuativi in ambiti classificati "2" nel piano territoriale paesistico sovraordinato, devono essere corredati dagli studi di compatibilità paesistico ambientale (S.C.P.A.) In tali casi, lo studio di compatibilità costituisce lo strumento unico per la misurazione della compatibilità ambientale.

I contenuti e le procedure di approvazione degli studi di compatibilità paesistico ambientale, sono stabiliti ai numeri 10.1 e 10.2 della CRAEL 1/96.

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

I progetti per l'edilizia abitativa privata e quella convenzionata e agevolata devono essere conformi ai criteri generali tecnico costruttivi e 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 delle leggi vigenti.

Le domande di rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

I progetti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale comprendono gli elaborati sopra prescritti, adattati e integrati in modo da illustrare compiutamente la consistenza, la qualità e la rispondenza alle norme edilizie e urbanistiche delle opere da realizzare.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, deve integrare, in via preventiva o a corredo, i progetti di opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al DPCM 377/88, e in particolare di: opere stradali e aeroportuali; opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio; opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale; depuratori consortili.

Tale obbligo si estende ai progetti di rilevanti insediamenti turistici e alle opere edilizie connesse con rilevanti opere di bonifica agraria.

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

I documenti di progetto indicati in 15.1, 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 a una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo.

**15.3.2.** 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 e esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria, sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, e 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 di 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* e relativo regolamento d'attuazione. Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali.

Nella relazione riguardante le strade, i parcheggi pubblici e gli spazi pubblici in genere, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei percorsi.

#### **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 le prescrizioni tutte del punto *15.1*.

#### **Art. 16.** **Domanda di autorizzazione**

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

È 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 a osservare le norme del Regolamento edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente e a comunicare, in relazione alle attività e opere indicate all'articolo 6, nei punti *6.1*, *6.2*, *6.3*, *6.4*, *6.5*, *6.6*, *6.7*, *6.8* e *6.9*, prima del ritiro della autorizzazione, i nomi del Direttore dei lavori, indicando l'Albo professionale in cui è iscritto, del Costruttore, del Capo cantiere, nonché il nome dell'Installatore degli impianti.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto, 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 comuni-



## COMUNE DI MARACALAGONIS

Regolamento Edilizio

aprile 1998

cati 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 nella autorizzazione, 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 di legge.

Infine, si impegna a presentare, prima del rilascio della autorizzazione, la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e negli edifici, spazi e servizi pubblici, nonché degli accorgimenti tecnico strutturali e impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo. Nella relazione si devono illustrare il grado di accessibilità e le soluzioni previste per garantire l'adeguamento degli edifici privati.

La relazione deve essere accompagnata dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di legge.

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

L'eventuale attestazione di non conformità del progetto, o il mancato accoglimento di eventuali deroghe, o soluzioni tecniche alternative, devono essere motivati.

Invece, la domanda di autorizzazione a lottizzare deve contenere anche l'impegno del richiedente a sostenere le spese di stampa e affissione dei manifesti e per la pubblicazione dell'avviso in almeno uno dei quotidiani sardi, come previsto nell'articolo 21 della L 45/89.

Qualora il richiedente intenda ottenere l'autorizzazione nella forma del silenzio-assenso, nella domanda, o nella eventuale successiva denuncia, dovrà precisare le proprie generalità e illustrare le caratteristiche specifiche dell'attività da svolgere. Inoltre, alla denuncia o alla domanda deve essere allegata una dichiarazione del richiedente che indichi la sussistenza dei presupposti, ivi compreso il versamento di eventuali tasse e contributi, e dei requisiti prescritti per legge per lo svolgimento dell'attività. Quando la legge richieda particolari requisiti soggettivi, la denuncia e la domanda devono contenere anche i dati necessari per verificare il possesso o conseguimento dei requisiti stessi.

Qualora la denuncia o la domanda del privato non siano regolari o complete, l'amministrazione ne dà comunicazione al richiedente entro dieci giorni, indicando le cause di irregolarità o di incompletezza. In questi casi, il termine decorre dal ricevimento della denuncia o della domanda regolari.

L'atto di assenso si considera formato quando la domanda è conforme alle prescrizioni precedenti.

Restano ferme le disposizioni legislative che subordinano la formazione dell'atto di assenso a diverse e ulteriori condizioni, anche sopra richiamate nel presente articolo.

#### **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. Gli stessi documenti devono essere depositati sia nei casi di silenzio assenso e sia quando si eserciti la facoltà di presentare la denuncia di inizio di attività prevista nell'articolo 8.3 del Regolamento Edilizio.

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



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

I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, di millimetri 210x297. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per l'esauriente valutazione degli effetti architettonici e urbanistici sul territorio prodotti dall'intervento edilizio, o urbanistico, proposto.

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 a eliminare le barriere architettoniche, soggetta ad autorizzazione, 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.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto è approvato o l'opera è autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Pertanto, i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione firmata da un progettista abilitato, nella quale si attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

- 17.1.** Per le lottizzazioni e il frazionamento di lotti esistenti.  
Per gli accordi di programma previsti all'articolo 27 della L. 142/90 e agli articoli 28 e 28-bis della LR 45/89.  
Per i programmi integrati di cui all'articolo 16 della L. 179/92 e alla LR 16/94.

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

Alla domanda di frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati, sono allegati gli elaborati 17.1.1, 17.1.2, 17.1.3, 17.1.4 e 17.1.5, semplificati e integrati come 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 a 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, manufatti, impianti 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 relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui in 17.1.5, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere con i quali devono in seguito essere distinti i riferimenti fissi richiesti nell'articolo 21.

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

**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, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, e simili, indicante:

- i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico e pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche 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 e il parere degli enti e degli uffici competenti, e con le dimensioni relative. Tale planimetria comprenderà anche lo schema della rete telefonica, con i visti relativi.

La planimetria deve essere accompagnata dai computi metrici estimativi di tutte le opere di urbanizzazione.

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

L'assenso alla demolizione degli edifici esistenti può essere concesso soltanto dopo attento esame degli aspetti ambientali, storici e 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 e 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, il-



luminazioni, impianti, sistemazioni esterne, e quante altre misure si vogliono adottare.

Le norme tecniche contengono le prescrizioni, anche in forma grafica, sui tipi edilizi e sui materiali.

**17.1.10.** Lo schema di convenzione, ai sensi dell'articolo 28 della *L 1150/1942*, con le successive modificazioni e 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 e in ogni caso prima del rilascio del certificato di ultimazione del frazionamento da parte del sindaco e prima del rilascio di concessioni per opere di urbanizzazione o per edificare.

Nello schema di convenzione si deve specificare il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione, con il relativo ordine di priorità, secondo l'individuazione delle unità di insediamento disposta nell'articolo 57.6 del Regolamento Edilizio.

Lo schema di convenzione contiene anche il programma di ripartizione degli oneri di cui all'articolo 57 del presente Regolamento, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, propongano un piano di lottizzazione esteso a un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'articolo 3, comma 3, della *LR 20/91*.

I piani attuativi sono accompagnati con la misurazione della compatibilità ambientale delle previste trasformazioni urbanistiche e territoriali, secondo le norme e le procedure stabilite nell'articolo 12 del Regolamento.

Quando prescritto negli ambiti di efficacia del piano territoriale paesaggistico sovraordinato, nonché quando sia eventualmente disposto nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, i piani attuativi devono essere accompagnati dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale (SCPA). In tali casi, lo studio di compatibilità costituisce lo strumento unico per la misurazione della compatibilità ambientale.

Gli accordi di programma e i programmi integrati devono comprendere tutti gli elaborati sopra indicati, completi di relazione, e anche gli allegati e la relazione prescritti nell'articolo 15.3, per la domanda di concessione relativa alle opere di urbanizzazione.

In relazione agli effetti richiesti, l'accordo di programma o il programma integrato devono anche comprendere tutti gli allegati alla domanda di concessione a edificare, compresa la relazione, prescritti nell'articolo 15, comma 15.1, del presente Regolamento.

La proposta di programma è accompagnata da una particolare relazione tecnica e urbanistica con la quale si illustra dettagliatamente il programma e le eventuali varianti rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

Gli accordi di programma e i programmi integrati, i quali comportino la modifica di strumenti urbanistici, generali o attuativi in ambiti classificati "2" nel piano territoriale paesistico sovraordinato, devono essere corredati dagli studi di compatibilità paesistico ambientale (S.C.P.A.), secondo le disposizioni del piano territoriale paesistico sovraordinato.

I contenuti e le procedure di approvazione degli studi di compatibilità paesistico ambientale, sono quelli stabiliti ai numeri 10.1 e 10.2 della *CRAEL 1/96*.

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

**17.2.1.** Un estratto mappale della località, in scala 1:2000 oppure in scala 1:1000, esteso a una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai



confini del terreno interessato, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

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

**17.2.3.** Una planimetria generale, in scala 1:1000 oppure 1:200 per piccoli lotti di terreno, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, 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 la sistemazione prevista per il cancello, le eventuali rampe di accesso, le opere d'arte per lo smaltimento delle acque piovane, i particolari costruttivi in scala 1:20.

**17.2.5.** Schema di convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, di pulizia, di illuminazione, se necessaria, nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti.

Se i proprietari interessati sono più di cinque, dovrà essere costituito un consorzio per la manutenzione. Un condominio è considerato come unico proprietario.

**17.3.** Per interventi di manutenzione straordinaria su edifici esistenti, per gli interventi equiparati, di cui al comma 6.2, di restauro e di risanamento conservativo

Alla richiesta d'autorizzazione per restauro o per risanamento conservativo si allegano tutti i documenti indicati in 15.1.

Alla richiesta d'autorizzazione per manutenzione straordinaria si allegano di norma tutti i documenti indicati in 15.1; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati, da limitare fra quelli indicati in 15.1.6, 15.1.7 e 15.1.8, se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia, tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico o storico, o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.

**17.4.** Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne indicate al capo terzo del Regolamento Edilizio. Per la recinzione di terreni. Per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale e di serre. Per la costruzione di vasche d'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'articolo 9 della L 122/89 e altre pertinenze, coperture pressostatiche stagionali, serre, 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 classificati nella zona E 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 inte-



ressato e 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 e artigianale, si precisa il tipo di lavorazione e i relativi scarichi, indicando gli impianti di depurazione e di protezione dall'inquinamento atti a eliminare le sostanze nocive e 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 e 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* e una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

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

Tutti i documenti indicati nell'articolo *15.1* del Regolamento Edilizio, esclusi quelli in *15.1.5* e *15.1.8*, per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto, e in particolare delle pertinenze al servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda all'abitabilità o all'agibilità, di cui al successivo articolo *17.8*, per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso.

Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio, con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento.

In tali casi, resta fermo l'obbligo alla richiesta finale di abitabilità o di agibilità.

Per l'autorizzazione alla modifica d'uso di un piano, o porzione di un piano, di superficie coperta non superiore a 200 metri quadrati, sono sufficienti i documenti indicati in *15.1.1*, *15.1.2*, *15.1.3*, *15.1.6* e *15.1.7*, riferiti, gli ultimi due, al solo piano interessato.

Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.

**17.8.** Per l'abitabilità o per l'agibilità

Alla domanda, che deve essere simultanea alla dichiarazione di ultimazione dei



lavori prescritta nell'articolo 23 e alla richiesta del relativo certificato, si allegano, tra i documenti appresso indicati, quelli occorrenti secondo le caratteristiche dell'opera.

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

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

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

**17.8.4.** 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 prescritto in legge.

**17.8.5.** Collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, dell'allaccio alla fognatura pubblica.

**17.8.6.** Dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

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

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

Per gli impianti comuni degli edifici di civile abitazione già conformi alla *L 46/90* al momento della sua entrata in vigore, i responsabili dell'amministrazione di questi possono dimostrare l'avvenuto adeguamento mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti a un pubblico ufficiale, nel quale siano indicati gli adeguamenti effettuati.

I proprietari delle singole unità abitative che siano nella condizione di cui al comma precedente possono produrre analoga dichiarazione, che ha valore sostitutivo del certificato di conformità di cui all'articolo 9 di detta legge.

**17.8.9.** Eventuale dichiarazione, resa in forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della *L 13/89*, della *LR 32/91*, e del *DMLP 236/89* su accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata.

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

**17.8.10.** Le ricevute attestanti il conferimento di eventuali materiali di risulta alle discariche autorizzate, come prescritto nel comma *20.1* del presente regolamento.

**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 ritiro**

Sulla base della proposta motivata del responsabile del procedimento, la domanda è approvata o respinta, ed è data comunicazione all'interessato, motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato, l'esecuzione può essere condizionata all'osservanza di particolari modalità. L'eventuale dissenso dal parere della Commissione deve essere motivato. Qualora la concessione, o l'autorizzazione, sia rilasciata, sul documento è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia.

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

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

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

Per il rilascio della concessione si applica la procedura seguente, raccordata con quella prescritta nell'articolo 9 del Regolamento edilizio.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della commissione edilizia sui progetti presentati.

Qualora questa non si esprima entro il termine stabilito, il responsabile del procedimento è tenuto tuttavia a formulare la proposta sopra prescritta, ed è anche tenuto a redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui sopra, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può intimare che si adempia entro quindici giorni dal ricevimento.

Decorso inutilmente anche il termine intimato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, chiedendo l'intervento sostitutivo all'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, con le modalità stabilite nell'articolo 4 della LR 20/91.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica invita il sindaco a provvedere nei successivi 15 giorni.

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

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

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

Le determinazioni sulle domande di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti, se non diversamente disposto.

Per l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, si applicano le norme contenute nell'articolo



## 18.2 del presente regolamento.

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 al richiedente e quando non si tratti di immobili vincolati ai sensi della *L 1089/ 1939*.

La domanda di autorizzazione alla manutenzione straordinaria si intende accolta quando siano trascorsi novanta giorni dalla presentazione della stessa.

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

Prima del rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, la domanda deve essere sottoposta all'esame degli altri eventuali organi competenti e devono essere depositati nel Comune tutti gli elaborati citati negli articoli *14 e 15*, o *16 e 17* secondo le necessità.

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

Prima del ritiro della concessione o dell'autorizzazione, oppure con la comunicazione d'inizio lavori nel caso di silenzio assenso, l'interessato deve comunicare al sindaco i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, del capo cantiere, dell'installatore degli impianti, e dell'eventuale progettista degli impianti, nonché l'organo professionale di appartenenza di questo.

In ogni caso, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Nel caso di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

### 18.1. Ritiro della concessione

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

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

**18.1.2.** L'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 e 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 di 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 articoli *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, richiesto all'articolo *17*, pun-



to *17.1.10*, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Poi, il sindaco dà comunicazione all'interessato, motivando l'eventuale diniego.

Alla autorizzazione è allegata copia del progetto, completo di relazione, come indicato all'articolo *17*, con i visti e le annotazioni previste all'articolo *11*.

Per il ritiro dell'autorizzazione a lottizzare, l'interessato dovrà presentare le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi relativi alla opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'impegno per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui, trascorsi cento e ottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione, o di documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio comunale non abbia deliberato in merito, l'interessato può avanzare istanza di intervento sostitutivo all'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, con le modalità previste all'articolo *5* della *LR 20/91*.

Inoltre, se, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il sindaco non provvede a stipulare la relativa convenzione, l'interessato può ancora chiedere l'intervento sostitutivo all'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, con le modalità del sopra richiamato articolo *5*.

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

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

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

**18.2.4.** Per il ritiro dell'autorizzazione per opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne indicate al capo terzo del Regolamento Edilizio, oppure per l'installazione di coperture pressostatiche stagionali e di serre, oppure per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, oppure per le costruzioni funerarie, sopra indicate in *17.4.1*, *17.4.2*, *17.4.3*, *17.4.4* e *17.5*, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in *18.1.1*, *18.1.4* e *18.1.5*.

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

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

**18.2.6.** Per il ritiro dell'autorizzazione ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo *6.11* del Regolamento Edilizio, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in *18.1.1*, *18.1.4* e *18.1.5*.

Per l'autorizzazione alla modifica di destinazione d'uso si applicano integralmente le procedure e le norme del seguente articolo *18.2.7*, relative alla autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

**18.2.7.** I controlli per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, sono eseguiti dagli uffici comunali, in conformità alle disposizioni le quali si disciplina il



procedimento di autorizzazione all'abitabilità e i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto, relativamente alle nuove case, urbane o rurali, e alla ricostruzione, sopraelevazione o modifica delle case esistenti. Il sindaco è anche tenuto ad accertare che le opere siano realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

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, o al mutamento di destinazione d'uso, e sull'esito degli eventuali sopralluoghi.

Visto il risultato delle verifiche, esaminata la relazione, il certificato di ultimata costruzione e l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità sono rilasciati entro trenta giorni dalla data della presentazione della domanda. Quando dalle verifiche risultassero deficienze, è facoltà del sindaco di prescrivere le opportune modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che non siano già nella disponibilità della stessa amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il nuovo termine di trenta giorni inizia a decorrere dalla data di presentazione degli stessi.

L'eventuale rifiuto 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 sindaco di ordinare, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati contro quanto sopra disposto.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata. In tal caso, nei successivi centottanta giorni, il sindaco può disporre una ispezione e può dichiarare la non abitabilità, quando verificchi l'assenza dei requisiti prescritti. Comunque, entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare della concessione, o dell'autorizzazione, si procede alla verifica della conformità delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

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

L'interessato non dovrà consegnare o attendere altri documenti.

### **Art. 19. Pubblicità**

Dell'avvenuto rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi, di un apposito elenco. Nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza dei termini di tempo delle concessioni e delle autorizzazioni assentite con le procedure di silenzio assenso, nonché delle denunce di attività, in luogo della concessione o dell'autorizzazione, previste nell'articolo 8.3 del Regolamento Edilizio.



## 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 sindaco, con lettera registrata nel protocollo generale del Comune, o raccomandata, a cura del titolare della concessione, o dell'Autorizzazione, del costruttore, del direttore dei lavori.

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

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

Nel cartello di cantiere devono essere indicati i nominativi del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Nel caso di costruzione o ristrutturazione di un edificio contenente gli impianti di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, della L 46/90, il committente o il proprietario devono anche riportare nella tabella il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.

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 1729 UL/90.

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

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

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

Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione deve essere in possesso dell'autorizzazione allo scarico.

Nel cantiere deve essere affissa in maniera visibile e custodita copia della eventuale notifica trasmessa, prima dell'inizio dei lavori, dal committente o dal responsabile dei lavori all'organo di vigilanza competente per territorio.

Nelle ipotesi di silenzio assenso, ottenuto nelle forme previste dalle leggi, per



comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo di tale atto una copia della richiesta di adempimento inviata al comune, integrata con la relazione di notifica o con l'avviso di ricevimento della raccomandata.

Gli estremi dei predetti atti sono esposti all'esterno del cantiere nel cartello indicante i lavori.

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

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

**20.1.1.** Denuncia delle eventuali opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio.

**20.1.2.** In relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici competenti comunali del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda.

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

**20.1.4.** Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente gli impianti da installare o da modificare, ai sensi degli articoli 15 e 17 del presente Regolamento Edilizio.

**20.1.5.** Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di recupero di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale del progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26 della *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 a esso pertinenti, quali, a esempio, la recinzione, ovvero i fabbricati accessori, e simili, deve sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento, sia di lotti e sia per lottizzazioni autorizzate, in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta e prima dell'inizio dei lavori, saranno indicati e fissati da un tecnico comunale. Della consegna degli allineamenti e dei capisaldi sarà redatto apposito verbale, in due esemplari firmati dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, prescritti all'articolo 21, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.



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

**20.1.7.** Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissione del suolo o impianto di assiti o ponteggi che possano interessare aree, canali o impianti, pubblici o di uso pubblico, il concessionario deve richiedere all'ufficio tecnico comunale le prescrizioni cui attenersi 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.

In ogni caso, il titolare dell'atto di assenso sottoscrive una dichiarazione d'obbligo con la quale si impegna a ripristinare, a propria cura e spese, tutte le opere danneggiate, garantendo la realizzazione dei lavori eventuali occorrenti con una polizza fidejussoria dell'importo minimo di lire 300'000, ma anche d'importo non inferiore all'uno per cento del costo di costruzione delle opere, o determinato con apposito computo metrico estimativo, allegato alla dichiarazione e firmato da un tecnico abilitato, o stabilito ai sensi dell'articolo 6 della L 10/77.

L'importo minimo della polizza è rivalutato in modo automatico dal primo gennaio di ogni anno, secondo la variazione dei prezzi di costruzione accertata dall'ISTAT, o in misura maggiore con deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di inerzia dell'interessato, il sindaco ordinerà l'esecuzione dei ripristini entro il termine di trenta giorni, o in termine maggiore se necessario, trascorso il quale provvederà d'ufficio, addebitando all'inadempiente il costo dell'intervento maggiorato delle spese aggiuntive.

Nel caso di nuove costruzioni, di ampliamenti e di sopraelevazioni di edifici, nonché di interventi di recupero come definiti nell'articolo 31 della L 457/78, la polizza sarà svincolata per 2/3 soltanto quando saranno ultimate le finiture delle facciate, e per il residuo terzo al momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori nelle forme di legge e di regolamento.

**20.1.8.** Per l'esecuzione di opere assentite che comportino la distruzione di parti di fabbricato, o anche soltanto di elementi costruttivi, prima di dare inizio alle demolizioni l'interessato deve presentare all'Ufficio Tecnico una dichiarazione con la quale specifica la quantità e la qualità dei materiali di risulta da avviare alle discariche autorizzate, allegando come attestazione espressa un computo metrico redatto da un tecnico abilitato. Copia della dichiarazione e del computo deve essere custodita nel cantiere, insieme alle ricevute rilasciate nelle discariche.

A tale dichiarazione l'interessato deve fare riferimento al momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con richiesta del relativo certificato, e della domanda di autorizzazione all'abitabilità.

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

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

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

Per il mutamento di destinazione d'uso indicato al punto 8.2.4 del Regolamento Edilizio, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco, contestualmente al mutamento, una relazione, firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso senza opere di edifici in luoghi



pubblici o aperti al pubblico è accompagnata da documentazione grafica e da dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia d'accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Deve essere depositata presso il competente ufficio comunale la documentazione sugli eventuali impianti da installare o modificare, sugli eventuali nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili d'energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, come sopra richiamati negli articoli 15, 17 e 20 del presente Regolamento Edilizio.

#### **20.4. Opere subordinate facoltativamente alla denuncia di inizio di attività, in sostituzione della concessione o dell'autorizzazione.**

Per gli interventi elencati all'articolo 8.3 del Regolamento Edilizio, è data facoltà di presentare una denuncia di inizio di attività, in luogo della concessione o dell'autorizzazione, esclusivamente ove sussistano per gli immobili interessati tutte le condizioni specificate nelle stesse norme.

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione firmata da un progettista abilitato, il quale asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, oltre che il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

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

Negli edifici pubblici e privati soggetti ai vincoli di cui alle *L 1089/39* e *L 1497/39*, la conformità alle norme può essere realizzata con opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità con i vincoli stessi.

La denuncia è anche accompagnata dagli elaborati progettuali e da tutti gli altri documenti prescritti, ed è corredata dall'indicazione dell'impresa alla quale sono affidati i lavori.

L'interessato ha l'obbligo di comunicare al sindaco la data di ultimazione dei lavori.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza della, o in difformità dalla, denuncia comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.



Per comprovare la sussistenza del titolo abilitante alle trasformazioni tengono vece delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, comprovanti anche le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto per comporre e per corredare i progetti delle trasformazioni, e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Entro e non oltre il termine di venti giorni dalla denuncia, il sindaco ove riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite in norma, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

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

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

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

Il sindaco esercita, ogni qualvolta ne abbia l'opportunità, i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto.

Inoltre, il sindaco ha facoltà di verificare il rispetto delle disposizioni sul conferimento dei materiali di risulta alle discariche autorizzate, di cui al comma 20.1.8, rispetto attestato con la custodia nel cantiere delle relative ricevute, unite alla dichiarazione e al computo di cui al predetto comma; la mancanza delle ricevute o la loro infedeltà comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa di lire 300'000 ogni 30 metri cubi, o frazione, di materiale del quale non è dimostrato il conferimento alle discariche. La sanzione può essere comminata anche in seguito agli accertamenti per il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità.

L'importo della sanzione è rivalutato in modo automatico dal primo gennaio di ogni anno, secondo la variazione dei prezzi di costruzione accertata dall'ISTAT, o in misura maggiore con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per tali fini, tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme in relazione al progetto degli impianti, 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 sindaco ordina la sospensione dei lavori.

E' data facoltà al titolare della concessione, o della autorizzazione, di chiedere al sindaco che le verifiche e i collaudi previsti nelle 46/90 e DPR 447/91, LR 17/89 e L 10/91 siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

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

Per realizzare variazioni non sostanziali, rispetto al progetto approvato, il titolare della concessione



sione, o dell'autorizzazione, deve, prima, presentare al sindaco una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte al *capo quarto*, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

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

Quando con le nuove opere non si incida sui parametri urbanistici e sul volume, siano invariate la destinazione d'uso, la categoria edilizia, e la sagoma degli edifici, e siano rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia, è fatta salva la facoltà di inviare al sindaco la denuncia di inizio dell'attività consentita nell'articolo 20.4 del Regolamento Edilizio.

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

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

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

Il committente dell'opera, contestualmente alla denuncia dei lavori prevista nell'articolo 4 della L 1086/71, conferisce a un ingegnere o a un architetto, iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno dieci anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al comune, al genio civile e al collaudatore, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Inoltre, il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare in duplice copia la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi.

Il catasto restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

I documenti e le dichiarazioni sopra descritte saranno unite alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e alla richiesta di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

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

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione, o della autorizzazione, invia al sindaco la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, allegando i documenti indicati all'articolo 17, punto 17.8, del Regolamento Edilizio.

Alla domanda di autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, sono allegati l'attestato del direttore dei lavori sulla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità agli ambienti, nonché copia della dichiarazione presentata in catasto.

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

Il sindaco fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale, e ne dà comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare.

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

### **Art. 24. Responsabilità**

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa edilizia e urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione a



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 e uso del suolo pubblico

E' vietato ogni tipo di occupazione della sede stradale. E' vietato altresì ingombrare gli spazi pubblici nei centri abitati come anche ubicare chioschi, edicole o altre installazioni, anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati sulle fasce di rispetto delle strade previste per le recinzioni.

Solo in caso di necessità, il sindaco, a richiesta, può concedere l'occupazione temporanea della carreggiata sulle strade di tipo E) ed F), come classificate nel nuovo codice della strada e nel Regolamento edilizio, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza del presente Regolamento edilizio.

Nel caso in cui siano occupate, per una durata superiore a sette giorni, le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e le aree di visibilità, in prossimità della testata del cantiere deve essere apposta una tabella nella quale si deve indicare l'ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, la denominazione dell'impresa costruttrice, l'inizio e termine previsti per i lavori, il recapito e il numero telefonico del responsabile del cantiere.

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

L'area pubblica o la strada interessate dall'occupazione devono essere convenientemente recintate, segnalate e illuminate, in conformità alle disposizioni delle leggi sopra citate. 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.

L'interessato deve, prima, ottenere l'autorizzazione presentando al sindaco una domanda corredata di documenti, come prescritto all'articolo 17, punto 17.10, del Regolamento Edilizio. Dopo il rilascio dell'autorizzazione, il titolare procede, in presenza di un addetto 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.

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

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data d'occupazione.

Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Le opere di ripristino sono eseguite di norma dal comune, a carico del titolare dell'autorizzazione, e le spese, determinate dall'Ufficio Tecnico, sono rimesse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

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

Quando lo consentano le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di viabilità, il sindaco può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, seguendo le procedure indicate al *capo quarto* e nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento edilizio. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto a osservare tutte le cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

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

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

Le recinzioni e devono essere conformi alle norme del nuovo codice della strada, in ordine alle modalità e ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzazione della visibilità sia di giorno che di notte, nonché agli accorgimenti necessari per la regolazione



del traffico, e alle modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali.

Devono anche essere realizzate secondo le disposizioni della *L. 494/96*.

Inoltre, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, nei casi di breve durata, e quando:

- 26.1. Si tratti solo di lavori interni.
- 26.2. Si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti.
- 26.3. Ostino ragioni di transito pubblico.

Salvo che nel caso 26.1, devono essere disposte nella strada sottostante o adiacente le prescritte segnalazioni 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 loro recipienti.

In ogni caso, i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere conformi alle norme del nuovo codice della strada nonché alle disposizioni della *L. 494/96*.

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

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

#### **Art. 28. Scarico dei materiali. Demolizioni. 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 a 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 o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento edilizio.

#### **Art. 29. Uso di scarichi e di acque pubbliche**

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

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

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

Coloro che hanno diritto di condurre acque nei fossi delle strade comunali sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere al comune della strada le



spese necessarie per la manutenzione del fosso e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi.

**Art. 30. Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualunque genere.

Questa disposizione si applica anche al ritrovamento di ossa umane.



## TITOLO SECONDO. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI

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

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

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

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

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

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

Ai sensi degli articoli 17 della L 765/67 e 5 della LR 45/89, nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati i limiti inderogabili e i rapporti definiti per *Zone territoriali omogenee* nel *DRAEL 2266/83*.

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

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

#### **31.4. Destinazione d'uso. Modifiche.**

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, è il complesso di usi, o di funzioni, stabilite dal piano urbanistico per la zona, l'area, l'edificio. Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso, o la funzione, preminente, la quale è da considerare, però, qualificante ai fini urbanistici solo se accompagnata da tutte le altre. Queste ultime destinazioni d'uso, o funzioni, integrano e rendono possibile, infatti, il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali e accessorie integrative competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso.

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



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

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

In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non siano rispettati i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Tali spazi, nonché i parcheggi privati, devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali.

Neppure possono essere assentite modifiche di destinazione per edifici, o loro parti, dei quali non è dimostrata l'idoneità al nuovo uso in ordine alle predette caratteristiche edilizie.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza a edificare prima del sei agosto 1967 la destinazione a uso commerciale è confermabile, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 18 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire siano in svolgimento continuativo nell'immobile nei dieci anni precedenti la data della domanda.

### **31.5. Superficie territoriale**

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 aiole 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 e i volumi, o superfici, relativi sono frazionabili soltanto con le procedure previste per i piani attuativi.



Sia che il volume, o la superficie, costruibile in una lottizzazione, venga ripartito in proporzione alle superficie dei lotti, secondo un indice di fabbricabilità fondiario costante, 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 a 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 a edificare separatamente in tali parti.

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

Non è assentibile l'edificazione su un'area libera ottenuta frazionando un lotto già asservito a 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 e urbanistiche e non 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 allegare 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 v e 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* per almeno il 70% della lunghezza del perimetro fra lotti edificati, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi o a infrastrutture, aree non inserite e non inseribili in un comparto di intervento, è consentita la concessione diretta per l'edificazione con indice di fabbricabilità territoriale e con cessione delle dotazioni di legge per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

I "lotti interclusi" dovranno essere mantenuti come lotti urbanistici unitari.

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 la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, ad eccezione delle zone omogenee "C", sentita la Commissione Edilizia, in un



corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento del l'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 articoli 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 Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno.

In ogni caso, non possono essere considerati *lotti interclusi* ai fini dell'edificazione con concessione diretta come sopra indicato, 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 cui all'articolo 3, comma 3, della *LR 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 a 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 quantitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici, generali e attuativi, per regolare l'edificazio-



ne, nonché nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

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

In proporzione al volume, o alla superficie, costruibile sono anche determinate, indifferentemente, le dotazioni di servizi privati, quali, a 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.

Se rispondenti ai requisiti stabiliti nell'articolo 6.7 del Regolamento, si considerano prive di volume, e pertanto esenti dall'obbligo del rispetto dei sopra ricordati rapporti massimi, le coperture pressostatiche stagionali, le serre fisse in zona agricola, le vasche per l'approvvigionamento idrico, gli impianti per l'acquacoltura e per l'agricoltura specializzata.

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 o uguale a quello ottenuto detraendo dal volume, o dalla superficie, costruibile sopra definito il volume, o la superficie, degli altri edifici, sia da realizzare e sia esistenti 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'articolo 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.

Qualora siano vigenti strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore della *L 457/78*, l'applicazione delle norme tecniche contenute nell'articolo 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.

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, dei quali 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, come appresso determinata, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati nel seguito, 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 di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno com-



putate per singolo corpo.

Si assume come altezza utile per il calcolo del volume la distanza media tra il piano del terreno sistemato, come definito al punto 31.27, sul prospetto a monte, e l'intradosso dell'ultima chiusura orizzontale, o costituente la copertura piana, se il fabbricato è coperto a terrazza, o delimitante il sottotetto, se invece il fabbricato è coperto con tetto, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

In assenza del solaio orizzontale delimitante il sottotetto, la misura dell'altezza è condotta fino al punto più basso dell'intradosso della falda, posto all'intersezione di questa con la superficie interna della chiusura verticale.

In relazione all'altezza così determinata per il calcolo del volume, nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale è stabilito un limite massimo, unicamente in funzione del volume e della superficie coperta sviluppabili dall'edificio.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo computarsi diversamente, secondo i criteri stabiliti al comma 31.22, lo sviluppo in altezza degli elementi di fabbrica dell'edificio prospettanti all'esterno, ai fini del rispetto del limite massimo, necessariamente maggiore, consentito negli strumenti urbanistici o regolamentari.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, definiti al comma 31.21, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino a 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 tener conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, e che comprenda locali dotati dei requisiti appresso stabiliti per l'esenzione dal calcolo dei volumi. Per i tetti sfalsati o con le falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalsati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle utili per l'esenzione dal computo dei volumi, o di volumi superiori all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti si deve aggiungere il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale di sottotetto sopra considerato, oppure, in assenza di questo, al piano orizzontale passante per il punto più basso dell'intradosso della copertura inclinata.

I piani sottotetto, anche se compresi fra falde con pendenza inferiore al 35%, non partecipano al computo del volume soltanto se non superano l'altezza interna massima di metri 2,10, e soltanto se destinati a locali tecnici privati per gli impianti, per la produzione di calore, per lo sgombero.

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 dello strumento urbanistico generale per caratterizzare i tipi edilizi.

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

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 a 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 metri; la superficie coperta impegnata da tali locali non superi un quarto di quella totale del piano pilotis; la residua superficie coperta, utilizzabile anche come parcheggio, sia del tutto sgombra e priva di chiusure e di recinzioni.

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 con 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 *E* agricole a distanza inferiore a mille metri dal mare, analogamente a quelle *F* turistiche, devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinate a cantine private, depositi privati, locali privati per caldaie, garages e simili, di altezza non superiore a metri 2,40.

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

### 31.10. Rapporto di copertura

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

### 31.11. Area coperta

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

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

i balconi, le pensiline, i cornicioni con le eventuali limitazioni imposte dai distac-



chi, le verande, i loggiati, le tettoie, e 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, i cortili, i patii e le chiostre, e così pure le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concaie e le serre di coltura in zona agricola, i piani caricatori in zona industriale o mista.

Sono incluse, invece, le scale esterne, se chiuse, e quelle aperte di altezza superiore a un piano.

### 31.12. Distacco

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.

Il *distacco fra fabbricati* è la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici prospicienti, o da opere costituenti edificazione come specificato al comma 31.16.

Due fabbricati si considerano prospicienti quando l'angolo formato in pianta dalle rette contenenti le tracce delle pareti contrapposte relative ai due fabbricati è inferiore a 70 gradi sessagesimali e, in ogni caso, quando la proiezione in pianta di un fabbricato sull'altro è superiore al 25% della distanza minima fra i fabbricati.

Il *distacco dal confine* è la minima distanza ammessa tra un fabbricato, o tra un'opera costituente edificazione come sopra specificato, e il confine del lotto di pertinenza.

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

È la minima distanza fra l'edificio e 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, fino al limite pubblico prescritto dalle leggi, dal presente regolamento, in particolare al comma 31.32, o dallo strumento urbanistico generale.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, se non diversamente stabilito negli strumenti urbanistici, sicché l'indice di fabbricabilità fondiario si applica all'intero lotto, come anche il rapporto massimo di copertura, e quello territoriale all'intero comparto di intervento.

L'arretramento degli edifici consegue all'obbligo di rendere libera la fascia di protezione stradale, ai sensi del *DMLP 1404/68*, e la fascia di rispetto, di cui al *DLE 285/92* e al regolamento di esecuzione, come variati e modificati.

Tali fasce non possono essere occupate né da sporti né da alcuna struttura di pertinenza al servizio dell'edificio, fatte salve, soltanto per i centri abitati, le diverse prescrizioni del presente Regolamento o dello strumento urbanistico generale.



### 31.14. Centro abitato

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione, ai sensi degli articoli 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 DM 1404/68.

Si definisce centro abitato un aggregato di edifici, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, aree di sosta e altri spazi simili, determinanti luoghi ove concorrono gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simili altre. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche.

Nell'articolo 3, numero 8) primo comma, del DLE 285/92, si definisce centro abitato un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali su strada. Tale insieme di edifici è delimitato lungo vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

All'interno di tale centro abitato, in relazione al tipo delle strade, si applicano le norme del DLE 285/92 e del regolamento di attuazione DPR 495/92, come modificati e integrati, sulle fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti.

Fuori dal centro abitato, si applicano le norme dello stesso decreto legislativo e dello stesso regolamento sulla distanza dal confine stradale da rispettare nei terreni laterali alle strade, per aprire canali, fossi, o per eseguire qualunque escavazione, per costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, per impiantare alberi, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

### 31.15. Centro edificato

Ai sensi dell'articolo 18 della L 865/71, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi.

### 31.16. Edificazione

Costituiscono edificazione, e cioè modificazione edilizia del territorio, le attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione o di ampliamento e di sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica, come definite nell'articolo 31 della L 457/78 e nella L 179/92.

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

Ai sensi del detto articolo 31, lettera d), sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti.

Gli interventi di ristrutturazione devono interessare soltanto parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza. Non è ammessa, pertanto, né la demolizione del fabbricato né lo svuotamento all'interno delle murature d'ambito, interventi tutti per i quali si devono considerare definitivamente perse le strutture essenziali del fabbricato e che preludono a un intervento di edificazione di un nuovo fabbricato, o di ricostruzione, da assumere come diverso dalla ristruttu-



razione. Analogamente, la demolizione intenzionale o la rovina anche fortuita determinano interventi successivi di edificazione o di ricostruzione.

In ogni caso, negli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi né gli incrementi di volume dell'edificio né gli ampliamenti compensati con demolizione di parti dello stesso edificio; in presenza di tali incrementi o ampliamenti compensati l'intervento è da considerare di ricostruzione.

Fatte salve le più precise disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, negli interventi di ristrutturazione su edifici in zona omogenea A deve essere assicurato l'assoluto rispetto degli involucri edilizi, delle architetture e delle caratteristiche costruttive originarie.

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

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

Soltanto ai fini del rispetto delle distanze dagli edifici di cui all'articolo 873 del RD 262/42 e di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, si considera edificazione anche la realizzazione di opere di recinzione d'altezza superiore a tre metri, ai sensi dell'articolo 878 del 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, e abbia almeno una scala autonoma, se si tratta di organismo a più piani.

Tale costruzione, o organismo edilizio, si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (murature, legno, acciaio, resine sintetiche, 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 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 a un punto di osservazione, il suo ingombro visuale, indipendentemente dalla conformazione planimetrica delle pareti che lo delimitano.

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

**31.20. Lunghezza massima dei prospetti**

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

**31.21. Volume tecnico**

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scale, anche destinate a impianti, come il torrino dell'ascensore, necessari per la funzionalità dell'edificio, sporgenti oltre la copertura, piana, a falda o mista. Tale volume tecnico non è computato nel calcolo del volume costruibile se non supera il 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, a esempio, centrali modulari SIP, antenne radiotelevisive, cabine ENEL.

**31.22. Altezza degli edifici**

L'altezza degli elementi di fabbrica con i quali gli edifici prospettano all'esterno non può superare i limiti fissati nel presente articolo.

Tale altezza massima è stabilita appresso in relazione alle altezze prescritte con le norme di attuazione degli strumenti urbanistici per il calcolo dei volumi nelle singole zone.

Non è compresa nel calcolo dell'altezza quella dei volumi tecnici, purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e purché costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Non è compresa neppure l'altezza di altri volumi non abitabili, 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 per il punto posto all'altezza massima ammessa, calcolata come segue.

Qualora nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici sia prescritto l'uso di tipi edilizi con "pilotis", è consentito dedurre, se confermato nelle norme di attuazione, 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 delle



stesse norme d'attuazione.

Nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale è prescritta, come detto all'articolo 31.9 del Regolamento Edilizio, l'altezza massima raggiungibile dall'intradosso dell'ultima chiusura orizzontale, o costituente la copertura piana o delimitante il sottotetto. In assenza dell'elemento di fabbrica delimitante il sottotetto, si considera il punto più basso dell'intradosso della falda, posto all'intersezione di questa con la superficie interna della chiusura verticale. Tale altezza massima è stabilita unicamente in funzione del volume e della superficie coperta sviluppabili dall'edificio.

Si intende, invece, per altezza non superabile da un edificio quella ottenuta aggiungendo la misura fissa di 120 centimetri all'altezza massima indicata nelle norme tecniche di attuazione per il calcolo dei volumi edilizi e sopra richiamata. E' fatta salva la facoltà di stabilire nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici una definizione dell'altezza massima più appropriata alle diverse zone.

Con l'altezza massima così convenzionalmente determinata si confronta l'altezza sviluppata da un edificio progettato, misurata diversamente secondo che sia protetto con copertura a tetto o con copertura piana.

L'altezza sviluppata da un edificio si misura su tutte le superfici esterne dei suoi elementi di fabbrica di chiusura verticale.

Si intende per superficie verticale esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100% sull'orizzontale.

Si intende per linea di gronda la linea orizzontale corrispondente all'intersezione della superficie di estradosso di un elemento di fabbrica di copertura, orizzontale o inclinato, con la superficie esterna dell'elemento di fabbrica di chiusura verticale sottostante.

Nel caso di copertura piana, l'altezza massima sviluppata si ottiene sommando:

- l'altezza dell'edificio utile per il calcolo dei volumi, come sopra ricordato;
- lo spessore della copertura fino alla linea di gronda;
- l'altezza del parapetto pieno sulla stessa linea di gronda.

E' consentito escludere dal calcolo dell'altezza i parapetti a giorno, di altezza non superiore a 40 centimetri, realizzati su parapetti pieni.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza massima sviluppata si ottiene con calcoli diversi secondo le diverse geometrie della copertura.

Se l'edificio è coperto con un tetto avente pendenza inferiore o uguale al 35%, l'altezza della superficie esterna si determina sommando all'altezza considerata per il calcolo del volume, l'altezza della copertura fino alla linea di gronda, e infine l'altezza degli eventuali elementi costruttivi di cornice.

Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, all'altezza determinata come sopra si somma anche la maggiore altezza del colmo, rispetto al profilo con pendenza del 35%.

Invece, il tetto con pendenza superiore al 100% si considera come superficie verticale, e quindi si somma all'altezza misurata per il calcolo del volume tutta la proiezione del tetto sulla verticale.

Per gli edifici compresi nella zona A, e per gli edifici, comunque localizzati, di interesse tradizionale o ambientale, o di pregio storico, artistico o architettonico,



la Commissione Edilizia deve approvare altezze maggiori di quelle prescritte, quando si tratti di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo su edifici coperti a tetto, e si debba consentire il recupero degli elementi costruttivi preesistenti, o perché tipici della tradizione locale, o perché parte integrante degli edifici di pregio sopra indicati.

La presenza e le caratteristiche di questi speciali elementi costruttivi devono essere documentate, a cura dell'interessato, con rilievi grafici e fotografici esaurienti.

Non è consentito realizzare, a coronamento delle costruzioni, coperture aperte, piane o inclinate, 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 tettoia aperta 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 e aria dirette e un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno otto mq) e il cui soffitto si trovi a 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 metri quadri per la superficie minima e metri 2,70 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 e simili (ingressi, anticamera, corridoi, bagni, latrine...) nonché le 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: manutenzioni, restauri, risanamenti. Opere interne

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

Secondo la L 47/85 e la LR 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, né 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 DMLP 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.

Secondo l'articolo 4 della L 493/93, come modificato e integrato anche con la L 662/96, costituiscono opere interne di singole unità immobiliari quelle opere che non comportino variazioni della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e, limitatamente agli edifici compresi nelle zone omogenee A indicate nell'articolo 2 del DMLP 1444/68 e nell'articolo 3 del DRAEL 2266/83, non siano accompagnate dal mutamento dell'uso.

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

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

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

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

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

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



contrastanti con la qualità ambientale dell'edificio.

**31.27. Terreno sistemato**

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

**31.28. Area scoperta**

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

**31.29. Aree interne agli edifici**

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

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 o della chiostrina è consentibile solo se prevista nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

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

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

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

**31.30. Indice di piantumazione**

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

**31.31. Tipi di strade**

Le strade sono distinte in:



strade di proprietà pubblica;  
strade di proprietà privata.

Ai sensi dell'articolo 2 del *DLE 285/92*, e successive modifiche e integrazioni, le strade di proprietà pubblica sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A- Autostrade;
- B- Strade extraurbane principali;
- C- Strade extraurbane secondarie;
- D- Strade urbane di scorrimento;
- E- Strade urbane di quartiere;
- F- Strade locali.

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

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

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

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

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

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

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



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

Per tali tipi di strade devono essere osservate le fasce di rispetto e le distanze di sicurezza previste nel nuovo codice della strada *DLE 285/92*, e sue modifiche e integrazioni, e nel regolamento d'esecuzione e di attuazione contenuto nel *DPR 495/92* e nel *DPR 147/93*, come anche modificati e integrati.

La sede stradale è costituita dalla superficie delimitata dai confini stradali, e comprende la carreggiata e le pertinenze.

Le pertinenze stradali, di esercizio e di servizio, sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa. Sono regolate dal nuovo codice della strada, *DLE 285/92*, e dal regolamento di esecuzione e di attuazione, *DPR 495/92*.

Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.

Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento e il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree e i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.

Le fasce di rispetto sono all'esterno dei confini stradali e riguardano la striscia di terreno sulla quale esistono i vincoli imposti dalle disposizioni sopra richiamate alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

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

Gli accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, *DLE 285/92*, e del suo regolamento d'attuazione, *DPR 495/92*, come anche modificati e integrati, nonché in conformità al Regolamento Edilizio e agli strumenti urbanistici.

Gli accessi o le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del codice della strada, ove provvisti di autorizzazione, devono essere regolarizzati in conformità alle sopra ricordate prescrizioni.

Per quanto non incompatibile e non in contrasto con il sopra citato decreto legislativo e le successive modifiche e integrazioni, ai sensi della *CMLP 2575/86*, le strade di proprietà pubblica comprendono i seguenti quattro tipi funzionali di strade.

- 31.31.1. Primarie
- 31.31.2. Di scorrimento
- 31.31.3. Di quartiere
- 31.31.4. Locali

*Le strade primarie* hanno funzioni di entrata e di uscita dalle città, e 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 a una velocità



superiore a 50 km/h (non sono ammessi quindi, in particolare, le soste, le fermate dei mezzi pubblici, i velocipedi e i pedoni, salvo eventuale idonea attrezzatura delle relative fasce di pertinenza).

*Le strade di scorrimento* hanno la funzione di garantire la fluidità degli anzidetti spostamenti veicolari di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, 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. Sulle strade di scorrimento, non riservate, sono ammesse tutte le componenti di traffico esclusa la sosta dei veicoli (salvo che quest'ultima venga separata con idonei spartitraffico invalicabili).

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

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

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

Ai sensi dell'articolo 12 della L 122/89 e dell'articolo 3, comma 1, numero 54), del DLE 285/92, costituisce *Zona di traffico limitato* l'area urbana in cui l'accesso e la circolazione sono limitati a ore prestabilite e a particolari categorie di utenza e di veicoli.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 12 della L 122/89 e dell'articolo 3, comma 1, numero 2), del DLE 285/92 e successive modifiche e integrazioni, la *Area pedonale* è una zona urbana interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo deroghe per i velocipedi, e per i veicoli a emissione zero assimilabili, nonché per i veicoli al servizio di persone con limitate capacità motorie.

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

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

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

*Strade di media importanza*: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale



a 10,50 metri 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a metri 10,50.

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

In conformità all'articolo 3, comma 3, numero 52), del *DLE 285/92*, le strade vicinali (o poderali o di bonifica) sono strade private a uso pubblico fuori dai centri abitati. Le strade vicinali sono infrastrutture connesse esclusivamente con le esigenze aziendali agricole e non costituiscono opere di urbanizzazione.

La realizzazione di strade vicinali è assentibile soltanto se prevista nello strumento urbanistico generale o se introdotta in questo con le procedure di variante consentite dalle leggi.

La costruzione delle strade vicinali è subordinata al rilascio della concessione gratuita da parte del sindaco

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

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

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

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

Le strade private che non siano a uso pubblico sono soggette ad autorizzazione del sindaco e non costituiscono opere di urbanizzazione.

### **31.32. Fascia di protezione stradale e fascia di rispetto**

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

Le fasce di protezione delle strade ferrate e delle tramvie sono stabilite dalla *L 2248/865* e dal *DPR 753/80* e sono misurate dalla rotaia più vicina, come anche combinatamente dal limite della zona d'occupazione di questa o dal ciglio degli sterri e dei rilevati.

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



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

Secondo articolo 3, comma 3, numero 22), del *DLE* 285/92, la fascia di rispetto è la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Ai sensi dell'articolo 16 dello stesso decreto legislativo e delle successive modifiche e integrazioni, ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà statali fuori dei centri abitati è vietato:

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

Il regolamento, di cui al *DPR* 495/92 e alle successive modifiche e integrazioni, in relazione al tipo dei divieti e alla classificazione delle strade, comprese quelle vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati, ma entro le zone previste come edificabili e trasformabili dagli strumenti urbanistici.

Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del Codice civile.

Ai sensi dell'articolo 18 del predetto decreto legislativo, nei centri abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade, misurate dal confine stradale, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento in relazione alla tipologia delle strade.

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

### **31.33.** Distanza di sicurezza dalle strade

Ai sensi dell'articolo 19, comma 1, del *DLE* 285/92, è la distanza dalle strade da osservare nel costruire tiri a segno, opifici e depositi di esplosivi, di gas o di liquidi infiammabili, nella coltivazione di cave per mezzo di esplosivi, nonché nel realizzare stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale.

Tale distanza di sicurezza è stabilita dalle relative disposizioni di legge, e, in difetto di esse, dal prefetto, previo parere tecnico degli enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco.

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

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o 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 sindaco l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastrini 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 edificatoria, è soggetta ad autorizzazione nei modi prescritti nel presente Regolamento Edilizio.

### 31.36. Urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo 4 della *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'articolo 3 della *L 10/77*, la concessione a edificare comporta il pagamento al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, primaria, secondaria e generale, nonché al costo di costruzione. Conformemente all'articolo 7 della *L 537/93*, gli oneri di urbanizzazione sono aggiornati ogni quinquennio dai comuni, secondo le relative disposizioni regionali.

Ai sensi degli articoli 9 del *DRAEL 70/78* e 2, comma 1, della *LR 20/91*, nelle zone omogenee *C, D, F e G*, le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante.

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

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

Le opere e gli interventi previsti in materia di parcheggi nell'articolo 11, comma 1, della *L 122/89* costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della *L 10/1978*.

### 31.37. Urbanizzazione secondaria

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

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



Ai sensi dell'articolo 3 della *L 10/77*, la concessione a edificare comporta il pagamento al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, primaria, secondaria e generale, nonché al costo di costruzione. Conformemente all'articolo 7 della *L 537/93*, gli oneri di urbanizzazione sono aggiornati ogni quinquennio dai comuni, secondo le relative disposizioni regionali. Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'articolo 9 della *L 10/78*.

Le opere e gli interventi previsti in materia di parcheggi nell'articolo 11, comma 1, della *L 122/89* costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della *L 10/1978*.

**31.38.** Allacciamento ai pubblici servizi

Sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, di adduzione e distribuzione idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, e le corrispondenti opere di 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, a esempio, la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

**31.40.** Ultimazione dei lavori

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

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



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

**Capo primo. Requisiti ambientali degli spazi interni e soluzioni costruttive conformi**

**Art. 32. Criteri progettuali**

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

- 32.1. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
- 32.2. Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, a esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc..., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.  
Gli edifici devono essere disposti nel terreno rispetto alle linee aeree preesistenti in modo da soddisfare alle prescrizioni del *DMLP 16.1.91* e del *DPCM 23.4.92* circa le distanze di rispetto delle linee aeree dai fabbricati.
- 32.3. La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
- 32.4. La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso 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'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- 32.8. La previsione del clima acustico nelle aree interessate alla realizzazione dell'edificio e la documentazione di previsione dell'impatto acustico, nei casi previsti all'articolo 8, commi 3 e 4, della *L 447/95*.  
Qualora le attività svolte negli edifici possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati con decreto statale, si dovranno indicare le misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

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 e attento esame da parte della commissione edilizia comunale. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, oltre che le indicazioni prescritte al *Capo quarto del Titolo secondo*, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso



degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori esposti nell'articolo 39 del Regolamento Edilizio.

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 per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici, e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza.

I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione DPR 447/ 91, della LR 17/89 e relativo regolamento, e della L 10/91 con il regolamento DPR 412/93.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute e ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico e isolamento termico.

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

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

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

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

### **33.2. Piani seminterrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova a una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sotto-



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

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

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

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

### 33.3. Piani terreni

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

E' consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, a una quota di 20 centimetri sopra il piano esterno di sistemazione definitiva, a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 centimetri, o con un vespajo di almeno trenta centimetri di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circondi l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee. Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, oppure della sola intercapedine, o del vespajo, sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.

Quando si disponga il pavimento del piano terreno a una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietrame.

### 33.4. Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di 2,70 metri e l'altezza minima non inferiore a 2,20 metri.

### 33.5. Aree scoperte

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

Il sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste



condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

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

Nelle aree interne definite nello stesso articolo come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali e 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, né muri di recinzione di zone del cortile, se non a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

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

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

### 33.6. Barriere architettoniche

Per barriere architettoniche si intendono:

gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque, e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;

la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque, e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati e 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 nei quali 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 503/96.

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

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo,



di proprietà pubblica o privata, nelle quali si preveda il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della *LR 32/91*.

Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle sopraccitate disposizioni di legge.

Non possono essere approvati progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione di edifici, o di cambiamento d'uso di spazi e servizi pubblici, quando non siano conformi alle disposizioni della *L 118/71* e del *DPR 503/96*, e neppure può essere assentito qualsiasi altro tipo di intervento edilizio tale da limitare l'accessibilità e la visitabilità di edifici o spazi pubblici, almeno per la parte oggetto dell'intervento.

Neppure possono essere approvati progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione di edifici privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, e degli spazi e servizi relativi, in contrasto con la *L 13/96* e il *DMLP 236/89* vigenti sulla stessa materia.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli prescritti dalle *L 1089/39* e *L 1497/39* nonché ai vincoli previsti in leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste negli articoli 4 e 5 della citata *L 13/1989* non possano essere concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

### 33.7. Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti

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

### Art. 34. Abitazioni

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

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

#### 34.1. Superficie abitabile interna e stanze

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

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

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



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

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

### 34.2. Altezza minima interna

Ai sensi dell'articolo 1 del *DMS 5.7.75*, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

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

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

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

### 34.3. Illuminazione e ventilazione

Ai sensi dell'articolo 5 del *DMS 5.7.75*, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

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

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

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

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

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

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

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione



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

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

#### 34.4. Temperatura interna

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

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

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

Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/77 e dell'articolo 14 del DPR 412/93, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

#### 34.5. Isolamento acustico

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

#### Art. 35. Edifici, attrezzature e locali per usi diversi

Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati a uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alla utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni del precedente articolo 34 su superficie interna, altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e nei predetti regolamenti speciali.

In particolare, i limiti minimi per l'altezza, il volume interno e la superficie dei locali chiusi destinati al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, o destinati a lavorazioni industriali con esposizione all'azione di sostanze tossiche o comunque nocive, sono così stabiliti:

- altezza netta, misurata dal pavimento all'altezza media della copertura dei soffitti e delle volte, non inferiore a 3 metri;
- volume non inferiore a 10 metri cubi per lavoratore;
- superficie a disposizione di ogni lavoratore pari ad almeno 2 metri quadrati.

I valori relativi al volume e alla superficie si intendono lordi cioè senza deduzione dei mobili,



macchine e impianti fissi.

Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'organo di vigilanza competente per territorio può consentire altezze minime inferiori a quelle sopra indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente. L'osservanza dei limiti stabiliti per l'altezza, il volume e al superficie dei locali chiusi di lavoro è estesa anche alle aziende industriali che occupano meno di cinque lavoratori quando le lavorazioni che in esse si svolgono siano ritenute, a giudizio dell'organo di vigilanza, pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati. Sempre in conformità al citato articolo 6, per i locali destinati a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, i limiti di altezza sono quelli individuati nel precedente articolo 34 del Regolamento Edilizio.

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

In particolare, gli edifici, le installazioni, le macchine e gli impianti devono essere conformi alle disposizioni del *DLE 626/94*.

Sono vietati l'uso e l'installazione di macchine, attrezzature di lavoro e di impianti non rispondenti alla legislazione vigente.

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

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza a edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o a ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della *L 765/67* e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi di cui al *DRAEL 2266/83*, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse 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'articolo 37 del presente Regolamento, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della *L 765/67* nonché rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge e al *DRAEL 2266/83*, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della *L 426/71*.

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

Gli edifici per le aziende industriali e commerciali devono essere progettati nel rispetto delle disposizioni del *DPR 303/56*, nonché del *DLE 626/94* e del *DLE 242/96*.

#### **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 a 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 e i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale



non inferiore a un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili. Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a novanta centimetri.

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

### **Art. 37. Parcheggi**

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

Tali aree, sia ricavate nelle superfici all'aperto dei lotti e sia all'interno degli edifici, devono sviluppare una estensione rispondente alle prescrizioni delle leggi e del presente regolamento edilizio, come anche devono essere dotate di corsie e piazzole di manovra, così da consentire l'ordinato e sicuro movimento degli autoveicoli. Per questo scopo, nei disegni di progetto dovranno essere esplicitamente rappresentati i posti macchina, delle dimensioni minime di 5,00x2,10 metri, e gli spazi di disimpegno. In ogni caso, ogni unità immobiliare destinata alla residenza o ad attività produttive deve essere dotata mediamente di almeno un posto macchina della superficie minima di 20 metri quadrati.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza a edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o a ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi di cui al DRAEL 2266/83, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse e inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge e al DRAEL 2266/83, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assentiti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali.

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

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 al regolamento edilizio vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali e ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

Tali parcheggi possono essere realizzati, a uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree esterne pertinenti il fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti nel citato comma 1 è soggetta ad autorizza-



zione gratuita.

Qualora gli interventi siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti, l'istanza per l'autorizzazione comunale a eseguire i lavori si intende accolta se il sindaco non si pronuncia nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta, in conformità all'articolo 18 del Regolamento Edilizio.

In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento accurato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dall'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Gli spazi di sosta e di parcheggio e i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, nonché in conformità al Regolamento Edilizio e agli strumenti urbanistici.

Il passo carrabile deve essere autorizzato dall'ente proprietario, deve distare almeno 12 metri dalle intersezioni, e deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.

Inoltre, deve permettere l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli; l'entrata carrabile deve essere sempre separata da quella pedonale.

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

Qualora non sia possibile arretrare gli accessi, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni alla godibilità della proprietà privata, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi medesimi. E' anche consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo delle chiusure alternative quando le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico molto limitato, sicché le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

La facoltà di non arretrare gli accessi è assentita con il parere favorevole della Commissione Edilizia.



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

**Capo secondo. Requisiti tecnologici degli edifici**

**Art. 38. Sicurezza statica.**

Nel rispetto dell'articolo 1 della L 64/74, le costruzioni, sia pubbliche e sia 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.

Qualora, per edifici con quattro o più piani entro e fuori terra, siano usati sistemi costruttivi diversi da quelli di muratura, o con ossatura portante di cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali, la idoneità di tali sistemi deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.

In particolare devono essere rispettate le norme:

per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e con struttura metallica, di cui alla L 1086/71 e al DMLP 9.1.1996;

riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla L 64/74;

sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al DMLP 16.1.96;

per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al DMLP 8.1.87, e successive modifiche e integrazioni;

per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93.

**Art. 39. Norme generali sugli impianti**

Al di sopra dei limiti dimensionali indicati in legge, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e d'utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;

gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, d'accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;

gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore.



Le imprese installatrici sono tenute a eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.  
Inoltre, per il controllo di idoneità ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al *DPR 246/93*.

I progetti di nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli ammessi, determinati ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera a), della *L 447/95*, devono contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

#### **Art. 40. Risparmio energetico. Riscaldamento e climatizzazione**

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo a essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'articolo 27 della *L 10/91*, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o 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.

In relazione al *DPR 412/93*, il valore dei gradi giorno, la zona climatica d'appartenenza e l'altitudine della casa comunale sono riportati per il Comune di Maracalagonis secondo quanto stabilito con l'allegato A dello stesso decreto:

Maracalagonis gradi-giorno 939 zona C altitudine 82

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

Maracalagonis per  $S/V \leq 0,3$   $C_d=0,53$ ; per  $S/V \geq 0,9$   $C_d=1,03$

Dall'allegato n. 3 dello stesso *DPGR*, sono riportati, per il Comune di Maracalagonis, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica  $C_d$ , espresso in  $W/mc^{\circ}C$ :

Maracalagonis per  $S/V \leq 0,3$   $C_d=0,62$ ; per  $S/V \geq 0,9$   $C_d=1,20$

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

Per la temperatura dell'aria esterna di progetto, si assumono  $3^{\circ}C$ , corrispondenti a quelli stabiliti per Cagliari nel *DPR 1052/77*.

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

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



articolo 39 del presente regolamento.

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

**Art. 41. 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 e alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari o pregiati.

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

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

Al di sopra dei limiti dimensionali indicati in legge, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di protezione ant'incendio.

Fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto è obbligatoria per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

**Art. 42. 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 articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'articolo 58.

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

Al di sopra dei limiti dimensionali di legge, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, d'uso, d'accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore.

**Art. 43. 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'articolo 60 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all'articolo 58.

**Art. 44. Distribuzione e uso dell'energia elettrica**

Le reti di distribuzione e 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 *LR 17/89*.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle



direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione *DPR 447/91*, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili.

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

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

Secondo l'articolo 7 della *L 46/90*, i materiali e i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

#### **Art. 45. Distribuzione e uso del gas combustibile**

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

Qualora non sia installato un impianto di distribuzione e 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.

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

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

#### **Art. 46. Ascensori e montacarichi**

Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della *L 46/90* e del regolamento di attuazione di cui al *DPR 447/91*.

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

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



Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

Legge 24.10.42, n. 1415, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".

DPR 24.12.51.n.1767, "Regolamento per l'esecuzione della legge n. 1415 del 24.12.1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";

DPR 27.4.55, n.547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";

DPR 29.5.63, n.1497, "Del regolamento per gli ascensori e i montacarichi in servizio privato";

Circolare ministeriale del 29.4.66, n.80, "Quesiti riguardanti norme sugli ascensori e i montacarichi";

Circolare ministeriale 5.12.66, n.89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 1497";

Decreto del Ministro dell'Interno del primo febbraio 1986, "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";

Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28 novembre 1987, n.586, "Attuazione della direttiva n. 84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi";

Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 9 dicembre 1987, n.587, "Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici";

Decreto del Presidente della repubblica 28 marzo 1994, n. 268, "Regolamento recante attuazione della direttiva n. 90/486/CEE relativa alla disciplina degli ascensori elettrici, idraulici od oleoelettrici".

Decreto del Presidente della Repubblica 16 gennaio 1995, n. 42, "Regolamento di attuazione della legge 14 luglio 1993, n. 235, recante norme sulla pubblicità negli ascensori finalizzata al sostegno degli interventi in favore delle persone handicappate."



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

### **Capo terzo. Requisiti ambientali degli edifici e delle opere esterne minori**

#### **Art. 47. Coerenza e compiutezza architettonica degli edifici. Manutenzioni**

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

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 a edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.

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

Secondo le prescrizioni del nuovo codice della strada, i proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada o l'autostrada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine stradale e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.

Inoltre, i fabbricati e i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade e alle relative pertinenze.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il sindaco, sentita la Commissione Edilizia comunale, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge

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

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



nell'articolo 47. Le disposizioni del presente articolo non si applicano né nelle zone A né nelle porzioni di zona B nelle quali permangano tracciati stradali originari.

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

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

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

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

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli eventuali frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, i graffiti, e gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, a esempio, portali e finestre con archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, e simili.

Negli interventi di demolizione parziale o totale, la Commissione Edilizia può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati, segnalando al sindaco, nei casi più importanti e nell'interesse della cultura pubblica, la necessità di rilievi grafici e fotografici e di calchi.

Fatte salve le prescrizioni più precise 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. È consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione Edilizia.

#### **Art. 50. Recinzioni e infissi**

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

Nella zona omogenea A, ai sensi del *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, anche se di lotti destinati a servizi pubblici e non ancora espropriati, non devono superare l'altezza di 2,50 metri; devono essere realizzate con pareti di conglomerato cementizio con faccia vista o di muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui o della gamma cromatica delle terre. Uguale prescrizione è applicabile, secondo il giudizio della Commissione Edilizia, anche nelle altre zone omogenee, definite ai sensi dello stesso decreto.

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

Nei centri abitati e nelle zone fuori dai centri abitati, comprese quelle previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le murature di recinzione devono essere realizzate alle distanze dal confine stradale previste nel codice della strada, richiamate negli articoli *31.31* e *31.32* del presente Regolamento.

Similmente, alle recinzioni realizzate con siepi vive si applicano le particolari norme del nuovo codice della strada.

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



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

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

#### **Art. 51. Serramenti**

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

Le porte di ingresso di locali destinati ad abitazione, posti al piano terreno, non possono aprirsi direttamente sulla strada, o su spazi pubblici, neanche per dare aria e luce ai locali medesimi. E' consentito che le abitazioni poste al piano terreno, per ciascuna strada, o ciascun spazio pubblico, sul quale prospettino con almeno due locali, siano dotate di uno solo di questi, anche non destinato soltanto a 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 a un'altezza di almeno 2,50 metri sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno 4,00 metri sulla sede veicolare.

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

#### **Art. 52. Balconi**

Le distanze dalle strade e l'aggetto su di queste è regolato dal nuovo codice della strada, nonché dalle norme del Presente regolamento per quanto di competenza del comune.

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

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

I balconi chiusi non possono avere una larghezza maggiore di un terzo di quella della facciata, e a distanza lungo la facciata inferiore a 4,00 metri fra di loro.

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

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

#### **Art. 53. Chioschi. Edicole. Pensiline**

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

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, o altre installazioni può essere consentita fino a un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona



per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 metri.

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

Limitatamente alle occupazioni già esistenti alla data di entrata in vigore del codice, nelle zone di rilevanza storico-ambientale ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, il sindaco può autorizzare l'occupazione dei marciapiedi, a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria.

Inoltre, per la realizzazione di pensiline, tettoie, pensili o appoggiate, occupanti spazi e aree pubbliche si devono rispettare le norme seguenti.

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

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

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

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

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

#### **Art. 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 sindaco, richiesta secondo le prescrizioni del presente regolamento.

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

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

#### **Art. 56. Segnalazioni e indicazioni**

##### **56.1. Targhe per denominazioni stradali**

Il comune assegna a ogni piazza o strada una denominazione e appone sui fronti



dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con tale 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 a ogni fabbricato uno o più numeri civici, a seconda che sia dotato di uno o più accessi alla pubblica strada, e 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 e 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 e 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 sindaco, sentita la Commissione Edilizia. Con tale provvedimento, vengono stabiliti i luoghi d'applicazione dei quadri, tenendo conto dei divieti per speciali edifici, e conciliando le esigenze di tale servizio pubblico con il decoro e l'architettura dei fabbricati.

L'apposizione dei quadri è fatta a spese e cura del Comune. Per i proprietari valgono le stesse norme di cui agli articoli precedenti, in caso di lavori negli edifici interessati dai quadri.



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

### **Capo quarto. Strumenti urbanistici di attuazione. Accordi di programma. Programmi integrati. Opere di urbanizzazione e altre infrastrutture pubbliche**

#### **Art. 57. Criteri progettuali**

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

- 57.1.** Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato. I piani attuativi devono essere corredati da misurazione della compatibilità ambientale delle previste trasformazioni urbanistiche e territoriali, secondo le norme e le procedure stabilite nell'articolo 12 del Regolamento.  
Nei territori sottoposti alla normativa vincolante del Piano Territoriale Paesistico sovraordinato, quando è richiesto nella stessa normativa, gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, ecc.), gli accordi di programma, i programmi integrati di intervento, e qualsiasi altro strumento assimilabile a piani attuativi, sono corredati dallo studio di compatibilità paesistico-ambientale (SCPA), come regolato nelle leggi e nel Regolamento Edilizio. In tali casi, lo studio di compatibilità costituisce lo strumento unico per la misurazione della compatibilità ambientale.
- 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 dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.  
Gli edifici devono essere disposti nel terreno rispetto alle linee aeree preesistenti in modo da soddisfare alle prescrizioni del *DMLP 16.1.91* e del *DPCM 23.4.92* circa le distanze di rispetto delle linee aeree dai fabbricati.
- 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, a esempio, rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista, sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici.  
E'anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
- 57.4.** La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali e 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, delle *L 46/90* e del regolamento d'attuazione di cui al *DPR 447/91*, e della *LR 17/89*, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla *L 118/71*, al *DPR 503/96*, alla *L 13/89* e relativo *DMLP 236/89*, alla *LR 32/91*.

Ai sensi dell'articolo 5 del *DPR 485/92*, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel *DMLP 236/89*. Si fa anche riferimento, inoltre, alle definizioni contenute nel *DPR 503/96*.

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

In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al successivo comma 57.6, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire, nelle forme previste dal presente Regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.

**57.6.** Attuazione dell'intervento articolato in fasi, da specificare anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso. A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto d'intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali, compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi, allo scopo di predisporre la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.

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

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

**57.7.1.** la quantità delle spazi per servizi da cedere al Comune, non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade e per parcheggi pubblici e il volume totale realizzabile già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;

**57.7.2.** l'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, dal rapporto €/mc fra il costo di tali opere e il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.

Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria,



incrementato del 26,50% e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, e deve essere oggetto di particolare e attento esame da parte della commissione edilizia comunale.

Inoltre, è fatto obbligo, ai sensi dell'articolo 8, commi 2 e 3, della *L 447/95*, di presentare una previsione sul clima acustico nelle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali prossimi a aviosuperfici, eliporti, a tutti i tipi di strada, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie e ogni altro sistema di trasporto collettivo su rotaia.

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 e il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

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

In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della *L 46/90* e del regolamento d'attuazione di cui al *DPR 447/91*, in quanto applicabili, della *LR 17/89*, del *DMS 443/90*, del *DMLP 12.12.85* e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'articolo 58.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al *DPR 246/93*, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute e ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico e isolamento termico.

#### **Art. 58. Viabilità locale**

In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona B, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica.

Le strade devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, *DLE 285/92*, e del suo regolamento d'attuazione, *DPR 495/92*, come anche modificati e integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla *CMLP 2275/86*, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

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

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



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

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

**Art. 59. Spazi di sosta e di parcheggio**

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, *DLE 285/92*, e del suo regolamento d'attuazione, *DPR 495/92*, come anche modificati e integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla *CMLP 2275/86*, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con in predetto codice della strada.

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

**Art. 60. Fognature**

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate in conformità alla *L 319/76*, come modificata e integrata con la *L 650/79* e con la *L 172/95*, e al *DADA 34/97*, nonché secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della *L 46/90* e del *DPR 447/91* contenente il relativo regolamento di attuazione, del *DMS 443/90*, del *DMLP 12.12.85* e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all'articolo 58.

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

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati, in conformità agli articoli 3 e 4 del *DADA 34/97*, come modificato con il *DADA 1699/97*.

I Comuni, Unioni di Comuni, Consorzi Intercomunali, Comunità Montane e Consorzi Industriali sono competenti al rilascio delle autorizzazioni allo scarico nelle pubbliche fognature di reflui provenienti da insediamenti civili e produttivi.

I Comuni sono inoltre competenti al rilascio della autorizzazione agli scarichi provenienti da insediamenti di tipo abitativo inferiori a 50 vani o 5000 metri cubi o 100 abitanti equivalenti.

Le Province sono competenti al rilascio delle autorizzazioni allo scarico in mare e nelle acque di transizione nel sottosuolo, sul suolo e nei corpi idrici superficiali, delle acque reflue provenienti dalle pubbliche fognature di prima e seconda categoria, da insediamenti produttivi, da insediamenti civili superiori a 50 vani o 5000 metri cubi o 100 abitanti equivalenti, da aziende zootecniche aventi un carico di bestiame superiore a 40 quintali di peso vivo per ettaro e da allevamenti ittici produttivi o assimilabili ai civili.

Le Province sono altresì competenti al rilascio delle autorizzazioni allo scarico delle sostanze indicate nell'allegato "A" del decreto legislativo 7 gennaio 1992, n. 133.

L'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente è competente al rilascio delle autorizzazioni allo scarico nelle unità geologiche profonde.

Nel rispetto dell'articolo 14 del *DADA 34/97*, non sono ammessi nuovi scarichi a mare di qualsiasi tipo, a eccezione di quelli derivanti da scarico di acqua di mare utilizzata per allevamenti ittici, processi di raffreddamento e piscine.

In casi eccezionali e per particolari esigenze, sono consentiti nuovi scarichi a mare, purché sia-



no compatibili con gli usi concomitanti del corpo ricettore. In tal caso, prima del rilascio dell'autorizzazione allo scarico da parte della Provincia, dovrà essere richiesta la deroga all'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente.

Per i nuovi insediamenti la deroga dovrà essere richiesta prima della loro realizzazione.

Similmente, secondo l'articolo 17 del *DADA 34/97*, sono vietati nuovi scarichi diretti di acque reflue, anche se depurate, a eccezione di quelle derivanti da allevamenti ittici e dalla regolamentazione del regime delle acque, in laghi, in stagni naturali e artificiali e in acque di transizione, nonché nei due chilometri terminali dei corsi d'acqua prima dell'immissione nelle acque di mare prospicienti le zone dedite alla balneazione.

In casi eccezionali e per particolari esigenze, sono consentiti nuovi scarichi nei suddetti recapiti, purché lo consenta l'uso concomitante del corpo ricettore, e purché l'autorizzazione allo scarico da parte della Provincia sia rilasciata previa deroga dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente.

Anche in questi casi, per gli eventuali nuovi insediamenti la deroga dovrà essere richiesta prima della loro realizzazione.

Il Comune, anche in unione o in consorzio con altri Comuni, si deve dotare di regolamento fognario, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del *DADA 34/97*.

#### **Art. 61. Rete di distribuzione dell'acqua potabile**

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

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nell'articolo 41 e nell'articolo precedente, in quanto applicabili, del presente Regolamento Edilizio, del *DCM 4.2.1977*, e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme CNR citate all'articolo 58

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

#### **Art. 62. Rete di distribuzione dell'energia elettrica**

Le reti di distribuzione e 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 *LR 17/89*.

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

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

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

Secondo lo stesso articolo 7, i materiali, le apparecchiature, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

Secondo l'articolo 7 della *L 46/90*, i materiali e i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regola-



mento di cui al *DPR 246/93*.

**Art. 63. Rete di illuminazione pubblica**

Le reti di distribuzione e 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 *LR 17/89*.

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

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

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

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

Secondo lo stesso articolo 7, i materiali e i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

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

**Art. 64. Spazi di verde attrezzato**

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

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

Le aree per il gioco dei bambini di età compresa fra i 3 e i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0,40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri e 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 disposte a conveniente distanza dalle residenze.

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



## RIFERIMENTI NORMATIVI

- L 2248/865** Legge 20 marzo 1865, n. 2248.  
*Testo delle leggi sui lavori pubblici.*
- IM 20.6.896** Istruzioni Ministeriali 20 giugno 1896.  
*Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato.*
- RD 523/04** Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523.  
*Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche.*
- RDL 3267/23** Regio Decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267.  
*Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.*
- RD 1126/26** Regio Decreto 16 maggio 1926, n. 1126.  
*Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D. 30.12 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.*
- L 1766/27** Legge 16 giugno 1927, n. 1766.  
*Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751.*
- RD 332/28** Regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332.  
*Approvazione del regolamento per la esecuzione della legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici del Regno.*
- L 1078/30** Legge 10 luglio 1930, n. 1078.  
*Definizione delle controversie in materia di usi civici.*
- RD 1775/33** Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775.  
*Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici.*
- RD 1265/34** Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265.  
*Testo unico delle leggi sanitarie.*
- L 1089/39** Legge 1° giugno 1939, n. 1089.  
*Tutela delle cose di interesse artistico e storico.*
- L 1497/39** Legge 29 giugno 1939, n. 1497.  
*Protezione delle bellezze naturali.*
- RD 1357/40** Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357.  
*Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali.*
- RD 262/42** Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262.  
*Codice civile.*



- RD 327/42**      Regio decreto 30 marzo 1942, n. 327.  
*Approvazione del testo unico definitivo del codice della navigazione.*
- L 1150/42**      Legge 17 agosto 1942, n. 1150.  
*Legge urbanistica.*
- DLL 475/45**      Decreto legislativo Luogotenenziale 27 luglio 1945, n. 475.  
*Divieto di abbattimento alberi di olivo.*
- DPR 327/50**      Decreto del Presidente della Repubblica 19 maggio 1950, n. 327.  
*Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Sardegna.*
- L 1902/52**      Legge 3 novembre 1952, n. 1902.  
*Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione di piani regolatori.*
- L 1357/55**      Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.  
*Modifiche alle disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori e della legge 27 ottobre 1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione.*
- DPR 547/55**      Decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1955, n. 547.  
*Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.*
- DPR 303/56**      Decreto del Presidente della Repubblica 19 marzo 1956, n. 303.  
*Norme generali per l'igiene del lavoro.*
- L 759/56**      Legge 18 luglio 1956, n. 759.  
*Coltivazione, difesa e sfruttamento della sughera.*
- L 983/57**      Legge 17 ottobre 1957, n. 983.  
*Modifica dell'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, relativamente alla determinazione delle zone di rispetto dei cimiteri.*
- CMLP  
1820/60**      Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 23 luglio 1960, n. 1820.  
*Definizioni in materia di costruzioni edilizie.*
- CDGSI  
13/62**      Circolare della Direzione Generale dei servizi d'igiene pubblica ed ospedali 1° febbraio 1962, n. 13.  
*Erogazione acqua potabile negli edifici. Vigilanza sugli impianti interni di erogazione idrica.*
- L 847/64**      Legge 29 settembre 1964, 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 Ministro della Sanità 16 ottobre 1964, n. 183.  
*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 Ministro dei Lavori Pubblici 30 aprile 1966, n. 1769.  
*Criteria di valutazione e di collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie.*
- L 765/67** Legge 6 agosto 1967, n. 765.  
*Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.*
- L 15/68** Legge 4 gennaio 1968, n. 15  
*Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione delle firme.*
- 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 1° aprile 1968, n. 1404.  
*Distanze minime a protezione del nastro stradale e da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.*
- DMLP  
1444/68** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.  
*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.*
- L 1187/68** Legge 19 novembre 1968, n. 1187.  
*Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.*
- L 118/71** Legge 30 marzo 1971, n. 118.  
*Conversione in legge del decreto 30 gennaio 1971, n. 5, e nuove norme in favore dei mutilati e degli invalidi civili.*
- L 291/71** Legge 1 giugno 1971, n. 291.  
*Provvedimenti per l'accelerazione di procedure e in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia.*
- L 426/71** Legge 11 dicembre 1971, n. 426.  
*Disciplina del commercio.*
- L 865/71** Legge 22 ottobre 1971, n. 865.  
*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore della edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.*
- L 1086/71** Legge 5 novembre 1971, n. 1086.  
*Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica.*



- L 1093/71** Legge 6 dicembre 1971, n. 1083.  
*Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile.*
- L 756/73** Legge 30 novembre 1973, n. 756.  
*Proroga dell'efficacia della legge 19 novembre 1968, n. 1187, concernente la materia urbanistica.*
- CMLP 2474/73** Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 31 gennaio 1973, n. 2474.  
*Definizione dei "volumi tecnici" ai fini del calcolo delle cubature degli edifici.*
- L 64/74** Legge 2 febbraio 1974, n. 64.  
*Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.*
- DL 115/74** Decreto legge 2 maggio 1974, n. 115.  
*Norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale.*
- L 247/74** Legge 27 giugno 1974, n. 247.  
*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 2 maggio 1974, n. 115, recante norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale.*
- L 47/75** Legge 1° marzo 1975, n. 47.  
*Norme integrative per la difesa dei boschi dagli incendi.*
- L 166/75** Legge 27 maggio 1975, n. 166.  
*Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia.*
- DMS 5.7.75** Decreto del Ministro della Sanità 5 luglio 1975.  
*Istruzioni ministeriali relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione.*
- CMI 15.10.75** Circolare del Ministro dell'Interno 15 ottobre 1975.  
*Condizioni di sicurezza contro i rischi di incendio e di panico per la realizzazione di scale a prova di fumo di tipo interno, in applicazione della legge n. 166 del 27/5/75 e del D.M. 5/7/75 del Ministero della Sanità.*
- DPR 448/76** Decreto del Presidente della Repubblica 13 maggio 1976, n. 448.  
*Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971.*
- L 319/76** Legge 10 maggio 1976, n. 319.  
*Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.*
- L 373/76** Legge 30 aprile 1976, n. 373. (Abrogata)  
*Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.*
- L 690/76** Legge 8 settembre 1976, n. 690.  
*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 10 agosto 1976, n. 544, concernente proroga dei termini di cui dagli articoli 15, 17 e 18 della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela*



*delle acque dall'inquinamento.*

- LR 1/77** Legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1.  
*Norme sulla organizzazione amministrativa della Regione Sarda. Competenze in materia urbanistica.*
- L 10/77** Legge 28 gennaio 1977, n. 10.  
*Norme per l'edificabilità dei suoli.*
- DCM 4.2.77** Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977.  
*Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'articolo 2; lettera b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.*
- DM 10.5.77** Decreto Ministeriale 10 maggio 1977.  
*Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.*
- DPR 1052/77** Decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052.  
*Regolamento d'esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.*
- DPR 616/77** Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.  
*Attuazione della delega di cui all'art.1 della legge 22 luglio 1975, n. 382.*
- DRAEL 70/78** Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 31 gennaio 1978, n. 70.  
*Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10.*
- CRAEL 2 A/78** Circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978, n. 2 A.  
*Istruzioni per l'applicazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9743/271.*
- CRAEL 5 A/78** Circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978, n. 5 D.  
*Chiarimenti in merito alle disposizioni contenute nella legge 28.1.1977, n. 10, e istruzioni per l'applicazione dei decreti assessoriali 31 gennaio 1978, n. 70, 71 e 72, relativi rispettivamente alla definizione delle tabelle parametriche, alla determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione ed alla approvazione della Convenzione tipo.*
- L 1/78** Legge 3 gennaio 1978, n. 1.  
*Accelerazione delle procedure per la esecuzione delle opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.*
- DPR 384/78** Decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384. (Abrogato)  
*Regolamento di attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.*



- LR 30/78** Legge Regionale 28 aprile 1978, n. 30. (Abrogata)  
*Norme regionali di attuazione e integrazione della legge 28.1.77, n. 10, concernente l'edificabilità dei suoli.*
- DPGR 59/78** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 13 luglio 1978, n. 59.  
*Legge 30 aprile 1976, n. 373, articoli 15 e 16. De terminazione del coefficiente volumico globale di dispersione termica massimo ammissibile per ciascun comune della Sardegna.*
- L 457/78** Legge 5 agosto 1978, n. 457.  
*Norme per l'edilizia residenziale.*
- DMLP 3.10.78** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 3 ottobre 1978.  
*Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e norme tecniche per i carichi e per i sovraccarichi.*
- DPR 348/79** Decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348.  
*Norme di attuazione dello Statuto Speciale per la Sardegna in riferimento alla legge 22.7.1975, n. 382, e al DPR 24.7.77, n. 616.*
- L 650/79** Legge 24 dicembre 1979, n. 650.  
*Integrazioni e modifiche della legge 16 aprile 1973, n. 171, e 10 maggio 1976, n. 319, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.*
- DPR 753/80** Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753.  
*Vincoli di edificazione lungo le linee ferroviarie.*
- DVCITA 30.12.80** Direttiva del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento 30 dicembre 1980.  
*Direttive per la disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano nelle pubbliche fognature.*
- LR 17/81** Legge regionale 19 maggio 1981, n. 17 (Abrogata).  
*Norme in materia urbanistica. Abrogazione delle leggi regionali 28 agosto 1968, n. 40, e 9 marzo 1976, n. 10; integrazioni alla legge regionale 28 1978, n. 30.*
- DMI 20.11.81** Decreto del Ministro dell'Interno 20 novembre 1981  
*Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.*
- DADA 550/81** Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente 4 dicembre 1981, n. 550/81. (Abrogato con DADA 34/97)  
*Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature e dello smaltimento dei fanghi residui dalle lavorazioni industriali e dai processi di depurazione e di potabilizzazione.*
- L 94/82** Legge 25 marzo 1982, n. 94.  
*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.*
- L 308/82** Legge 29 maggio 1982, n. 308.  
*Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con*



*combustibili diversi dagli idrocarburi. (Abrogata)*

**DMICA  
23.11.82**

Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato 23 novembre 1982.  
*Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione e alla climatizzazione di edifici industriali e artigianali.*

**DMLP  
22.6.83**

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 22 giugno 1983.  
*Definizione dei criteri generali tecnico costruttivi e tipologie per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitano l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o il recupero di energia.*

**DRAEL  
2266/83**

Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U.  
*Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna.*

**DADA  
186/84**

Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente 20 giugno 1984, n. 186/84. *(Abrogato con DADA 34/97)*  
*Integrazioni e modifiche del Decreto Assessore Difesa Ambiente n. 550 del 4 dicembre 1981, recante norme per la disciplina degli scarichi diretti al mare, degli scarichi delle pubbliche fognature, degli scarichi degli insediamenti civili, dell'applicazione del Piano Regionale di Risanamento delle Acque e dello smaltimento dei fanghi residuati dalle lavorazioni industriali e/o da processi di depurazione e potabilizzazione.*

**L 47/85**

Legge 28 febbraio 1985, n. 47.  
*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.*

**DMLP 15.5.85**

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 15 maggio 1985.  
*Accertamenti e norme tecniche per la certificazione della idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47).*

**DMBCA  
312/85**

Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali 27 giugno 1985, 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 20.9.85**

Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 20 settembre 1985.  
*Modificazioni al decreto ministeriale 15 maggio 1985 recante disposizioni per gli accertamenti da eseguirsi ai fini della certificazione dell'idoneità statica delle costruzioni abusive (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 35, comma quarto).*

**LR 23/85**

Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23.  
*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risana-*



*mento urbanistico e di sanatoria di insediamenti di opere abusive, di snellimento e accelerazione delle procedure espropriative.*

- DMLP 12.12.85** Decreto del Ministro dei lavori pubblici 12 dicembre 1985.  
*Norme tecniche relative alle tubazioni.*
- DAPIBC 2997/85** Decreti dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport 23 dicembre 1985, dal n. 2997 al n. 3012.  
*Individuazione delle zone sottoposte a vincolo di non trasformabilità, sino al 31.12.1986, in vista della approvazione degli strumenti di disciplina paesistica.*
- DMI 1.2.86** Decreto del Ministro dell'Interno primo febbraio 1986.  
*Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.*
- L 41/86** Legge 28 febbraio 1986, n. 41.  
*Legge finanziaria 1986.*
- CAPIBC 16210/86** Circolare n. 16210 del 2 luglio 1986, approvata, in seduta del 24 giugno 1986, dalla Giunta Regionale.  
*Applicazione legge 8 agosto 1965, n.431, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.*
- L 349/86** Legge 8 luglio 1986, n. 349.  
*Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale*
- CMLP 2575/86** Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 8 agosto 1986, n. 2575.  
*Disciplina della circolazione stradale nelle zone urbane ad elevata congestione del traffico veicolare. Piani urbani del traffico.*
- DMLP 8.1.87** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 8 gennaio 1987.  
*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 antincendi per gli edifici di civile abitazione.*
- DMLP 20.11.87** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 20 novembre 1987.  
*Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.*
- DL 534/87** Decreto-legge 29 dicembre 1987.  
*Proroga di termini previsti da disposizioni legislative ed interventi urgenti di carattere assistenziale ed economico.*
- DMLP 18.1.88** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 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.*



- DMLP 11.3.88** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 11 marzo 1988.  
*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.*
- DPCM 377/88** Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n. 377.  
*Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale di cui all'art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349, recante istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale.*
- CRAEL 4501/88** Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 13 dicembre 1988, 4501/U.  
*Impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria assimilabili a volumi tecnici.*
- DPCM 27.12.88** Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27 dicembre 1988.  
*Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349, adottate ai sensi dell'art. 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n. 377.*
- L 13/89** Legge 9 gennaio 1989, n. 13.  
*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.*
- L 62/89** Legge 27 febbraio 1989, n. 62.  
*Modifiche ed integrazioni alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, recante 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 183/89** Legge 18 maggio 1989, n. 183.  
*Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo.*
- LR 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.*
- LR 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.*



<b>DMLP 236/89</b>	Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236. <i>Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.</i>
<b>CMLP 1669UL/89</b>	Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 22 giugno 1989, n. 1669/UL. <i>Circolare esplicativa della legge 9 gennaio 1989, n. 13.</i>
<b>LR 45/89</b>	Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45. <i>Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.</i>
<b>L 46/90</b>	Legge 5 marzo 1990, n. 46. <i>Norme per la sicurezza degli impianti.</i>
<b>L 142/90</b>	Legge 8 giugno 1990, n. 142. <i>Nuovo ordinamento delle autonomie locali.</i>
<b>L 55/90</b>	Legge 19 marzo 1990, n. 55. <i>Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.</i>
<b>CMLP 1729UL/90</b>	Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 1° giugno 1990, n. 1729/UL. <i>Tabella informative nei cantieri di lavoro. Schema tipo.</i>
<b>L 241/90</b>	Legge 18 agosto 1990, n. 241. <i>Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.</i>
<b>LR 40/90</b>	Legge regionale 22 agosto 1990, n. 40. <i>Norme sui rapporti fra i cittadini e l'Amministrazione della Regione Sardegna nello svolgimento dell'attività amministrativa.</i>
<b>DPR 285/90</b>	Decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1990, n. 285. <i>Approvazione del regolamento di polizia mortuaria.</i>
<b>CRAEL 6U/90</b>	Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 25 ottobre 1990, n. 6/U. <i>Applicazione della L.R. 22.12.1989, n. 45.</i>
<b>DMS 443/90</b>	Decreto del Ministro della Sanità 21 dicembre 1990, n. 443. <i>Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili.</i>
<b>L 10/91</b>	Legge 9 gennaio 1991, n. 10. <i>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.</i>
<b>DMLP 16.1.91</b>	Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 16 gennaio 1991. <i>Aggiornamento delle norme tecniche per la disciplina della costruzione e dell'esercizio di linee elettriche aeree esterne.</i>
<b>DPCM 1.3.91</b>	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo 1991. <i>Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nel-</i>



*l'ambiente esterno.*

- L 190/91** Legge 13 giugno 1991, n. 190.  
*Delega al Governo per la revisione delle norme concernenti la disciplina della circolazione stradale.*
- LR 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".*
- LR 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.*
- LR 32/91** Legge regionale 30 agosto 1991, n. 32.  
*Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche.*
- DMICA 7.10.91** Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato 7 ottobre 1991.  
*Norme transitorie per il contenimento dei consumi energetici.*
- LR 35/91** Legge regionale 31 ottobre 1991, n. 35.  
*Disciplina del settore commerciale.*
- L 394/91** Legge 6 dicembre 1991, n. 394.  
*Legge quadro sulle aree protette.*
- DPR 447/91** Decreto del Presidente della Repubblica 6 dicembre 1991, n. 447.  
*Regolamento d'attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46.*
- LR 37/91** Legge regionale 18 dicembre 1991, n. 37.  
*Proroga dei termini delle norme di salvaguardia di cui agli articoli 12 e 13 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".*
- L 104/92** Legge 5 febbraio 1992, n. 104.  
*Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate.*
- DMLP 14.2.92** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 febbraio 1992.  
*Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche.*
- L 179/92** Legge 17 febbraio 1992, n. 179.  
*Norme per l'edilizia residenziale pubblica.*
- DMICA 20.2.92** Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato 20 febbraio 1992.  
*Approvazione del modello di dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte di cui all'art. 7 del regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, recante norme per la sicurezza degli impianti.*
- L 257/92** Legge 27 marzo 1992, n. 257.  
*Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto.*



- DPGR 2/92** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 aprile 1992, n. 2.  
*Ordinanza regionale antincendi 1992.*
- DPCM 23.4.92** Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992.  
*Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.*
- DPR 300/92** Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1992, n. 300.  
*Regolamento concernente le attività private sottoposte alla disciplina degli articoli 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
- DLE 285/92** Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.  
*Nuovo codice della strada.*
- LR 11/92** Legge regionale 22 giugno 1992, n. 11.  
*Modifica ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".*
- DPR 495/92** Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495.  
*Regolamento d'esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.*
- LR 22/92** Legge regionale 29 dicembre 1992, n. 22.  
*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 giugno 1992 n. 11, ed alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".*
- DPR 246/93** Decreto del Presidente della Repubblica 21 aprile 1993, n. 246.  
*Regolamento di attuazione della direttiva 89/106/ CEE relativa ai prodotti da costruzione.*
- DPR 147/93** Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1993, n. 147.  
*Regolamento recante modifiche ed integrazioni agli articoli 26 e 28 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).*
- LR 23/93** Legge regionale 7 maggio 1993, n. 23.  
*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, recante "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".*
- PGR-CR 5/93** Presidenza della Giunta Regionale.  
*Disposizioni di omogeneizzazione e di coordinamento dei Piani Territoriali Paesistici.  
Approvate dal Consiglio regionale nella seduta antimeridiana del 13 maggio 1993.*
- DLE 275/93** Decreto legislativo 12 luglio 1993, n. 275.  
*Riordino in materia di concessione di acque pubbliche.*
- DPGR 266/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 266.  
*Decretazione d'esecutività del "Piano Territoriale Paesistico della Gallura", ivi compreso il completamento della fascia costiera di Trinità d'Agultu, dal confine di Badesi al confine di Aglientu (P.T.P. n. 1), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 29/2 del 6 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, il territorio dei Comuni di Aggius, A-*



*glientu, Arzachena, Calangianus, Castelsardo, Golfo Aranci, La Maddalena, Luogosanto, Loiri-Porto S. Paolo, Luras, Olbia, Palau, Sant'Antonio di Gallura, Santa Teresa di Gallura, San Teodoro, Tempio, Trinità d'Agultu.*

**DPGR 267/93**

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 267.  
*Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico di "Capo Falcone" e Stagni costieri, con integrazione del tratto costiero compreso fra "Fiume Santo" e l'abitato di Porto Torres (P.T.P. n. 2), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/2 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Porto Torres, Sassari e Stintino.*

**DPGR 268/93**

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 268.  
*Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico della "Media e bassa Valle del Coghinas" (P.T.P. n. 3), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/3 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Badesi, Bortigiadas, Bulzi, L'erru, Perfugas, Santa Maria Coghinas, Sedini, Valledoria e Viddalba.*

**DPGR 269/93**

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 269.  
*Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico di "San Teodoro e Budoni" con integrazione del tratto costiero compreso tra il confine sud del Comune di Budoni ed il confine nord del Comune di Siniscola (P.T.P. n. 4), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/4 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Budoni, Buddusò (frazione di Padru), Loiri-Porto San Paolo, Posada, San Teodoro, Torpé.*

**DPGR 270/93**

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 270.  
*Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico della "Sardegna Nord-Occidentale" con integrazione della fascia costiera compresa tra "Punta Foghe" ed il confine Magomadas-Bosa (P.T.P. n. 5), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/5 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Alghero, Bosa, Magomadas, Modolo, Porto Torres, Sassari (Argentiera), Sorso, Stintino, Tresnuraghes, Villanova Monteleone.*

**DPGR 271/93**

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 271.  
*Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico della "Sardegna Orientale" ivi compresa l'intera fascia costiera dal Comune di Siniscola a quello di Tertenia (P.T.P. n. 6), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/6 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Arzana, Barisardo, Baunei, Cardedu, Dorgali, Gairo, Girasole, Lanusei, Loceri, Lotzorai, Oliena, Orofei, Osini, Siniscola, Tertenia e Tortoli.*

**DPGR 272/93**

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 272.  
*Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico del "Sinis" (P.T.P. n. 7), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/7 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Baratili San Pietro, Cabras, Narbolia, Nurachi, Oristano, Riola Sardo, San Vero Milis.*



- DPGR 273/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 273. *Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico del "Montiferru" (P.T.P. n. 8), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/8 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Cuglieri, Santulussurgiu, Scano Montiferru, Seneghe, Sennariolo, Tresnuraghes.*
- DPGR 274/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 274. *Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico del "Golfo di Oristano" (P.T.P. n. 9), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/9 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Oristano, Arborea, Cabras, Santa Giusta, Terralba.*
- DPGR 275/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 275. *Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico di "Arbus" (P.T.P. n. 10), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/10 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Arbus, Gonnessa, Gonnosfanadiga e Guspini.*
- DPGR 276/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 276. *Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico del "Marganai" - Sulcis/Iglesiente - Fascia Costiera da località "Su Loi" in Comune di Capoterra allo stagno di "Santa Gilla" nel Cagliaritano (P.T.P. n. 11), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/11 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Cagliari, Assemmini, Buggerru, Maracalagonis, Decimomannu, Domusnovas, Domus De Maria, Elmas, Fluminimaggiore, Gonnosfanadiga, Iglesias, Musei, Narcao, Nuxis, Pula, Santadi, Sarroch, Siliqua, Uta, Vallermosa, Villacidro, Villamassargia, Villaperuccio, Villa San Pietro.*
- DPGR 277/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 277. *Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico della "Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci" (P.T.P. n. 12), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/12 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Albaiara, Ales, Assolo, Baradili, Barumini, Gesturi, Genoni, Genuri, Gonnosnò, Isili, Laconi, Las Plassa, Masullas, Marrubiu, Mogorella, Morgongiori, Nuragus, Nurallao, Nureci, Palmas Arborea, Pau, Santa Giusta, Senis, Setzu, Sini, Siris, Tuili, Turri, Usellus, Villaurbana, Villaverde.*
- DPGR 278/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 278. *Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico del "Sud - Est Sardegna" (P.T.P. n. 13), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/13 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Armungia, Ballao, Burcei, Castiadas, Maracalagonis, Muravera, Quarrucciu, Quartu Sant'Elena, San Nicolò Gerrei, San Vito, Silius, Sinnai, Villaputzu, Villasalto, Villasimius.*
- DPGR 279/93** Decreto del Presidente della Giunta Regionale 6 agosto 1993, n. 279. *Decretazione d'esecutività del Piano Territoriale Paesistico del "Isole di San Pietro e di Sant'Antioco" (P.T.P. n. 14), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 28/14 del 3 agosto 1993 ed interessante, in tutto o in parte, i territori dei Comuni di Calasetta, Carloforte, Domus De Maria, Mesainas, Giba, Piscinas, Portoscuso, San Giovanni Suergiu, Sant'Anna Arresi, Sant'Antioco e Teulada.*



- DPR 412/93** Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.  
*Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 14, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10.*
- DLE 360/93** Decreto legislativo 10 settembre 1993, n. 360.  
*Disposizioni correttive e integrative del Codice della strada, approvato con decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.*
- L 493/93** Legge 4 dicembre 1993, n. 493.  
*Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 recante: "Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia"*
- DMICA 13.12.93** Decreto del Ministro dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato 13 dicembre 1993.  
*Approvazione dei modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 9, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico negli edifici.*
- CMICA 13.12.93 n. 231/F** Circolare del Ministro dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato 13 dicembre 1993  
*Art. 28 della legge n. 10/91. Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici. Indicazioni interpretative e di chiarimento.*
- L 537/93** Legge 24 dicembre 1993, n. 537.  
*Interventi correttivi di finanza pubblica.*
- DPGR 369/93** Decreto del Presidente della Giunta 30 dicembre 1993, n. 368.  
*Approvazione ed esecutività dell'elenco dei fiumi tra quelli iscritti negli elenchi di cui T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici (approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775), sottoposti a vincolo di integrale conservazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 comma 1 lett. c), della L.R. 7.5.1993, n. 23, per i tratti compresi negli ambiti di efficacia vincolante dei piani territoriali paesistici della Sardegna.*
- L 36/94** Legge 5 gennaio 1994, n. 36.  
*Disposizioni in materia di risorse idriche.*
- L 37/94** Legge 5 gennaio 1994, n. 37.  
*Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche.*
- L 109/94** Legge 11 febbraio 1994, n. 109.  
*Legge quadro in materia di lavori pubblici.*
- LR 12/94** Legge regionale 14 marzo 1994, n. 12.  
*Norme in materia di usi civici. Modifica della L.R. 7 gennaio 1977, n. 1, concernente l'organizzazione amministrativa della Regione sarda.*



- DPR 268/94** Decreto del Presidente della Repubblica 28 marzo 1994, n. 268.  
*Regolamento recante attuazione della direttiva n. 90/486/CEE relativa alla disciplina degli ascensori elettrici, idraulici od oleoelettrici.*
- DPR 383/94** Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383.  
*Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere d'interesse statale.*
- DPR 368/94** Decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 368.  
*Regolamento recante semplificazione del procedimento di programmazione ed esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di interesse storico-artistico.*
- DPR 392/94** Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 392.  
*Regolamento recante disciplina del procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza.*
- DPR 425/94** Decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425.  
*Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto.*
- LR 16/94** Legge regionale 29 aprile 1994, n. 16.  
*Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.*
- DPR 407/94** Decreto del Presidente della Repubblica 9 maggio 1994, n. 407.  
*Regolamento recante modifiche al decreto della Repubblica 26 aprile 1992, n. 300, concernente le attività private sottoposte alla disciplina degli articoli 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
- LR 29/94** Legge regionale 9 giugno 1994, n. 29.  
*Norme per il recupero e la valorizzazione del patrimonio archeologico-industriale della Sardegna.*
- DPGR 228/94** Decreto del Presidente della Giunta 3 agosto 1994, n. 228.  
*Direttiva per le zone agricole-Articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45.*
- DMLP 5.8.94** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994.  
*Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata.*
- DMICA 6.8.94** Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato 6 agosto 1994.  
*Modificazioni ed integrazioni alla tabella relativa alle zone climatiche di appartenenza dei Comuni italiani allegata al decreto del Presidente della Repubblica, 26 agosto 1993, n. 412, concernente il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici degli edifici.*
- DPR 8.8.94** Decreto del Presidente della Repubblica 8 agosto 1994.  
*Atto di indirizzo e di coordinamento alle regioni ed alle Province autonome di Trento e di Bolzano per l'adozione di piani di protezione, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica dell'ambiente, ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto.*



- DMS 6.9.94** Decreto del Ministro della Sanità 6 settembre 1994.  
*Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto.*
- DLE 626/94** Decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626.  
*Attuazione delle direttive 89/391 CEE, 89/654 CEE, 89/655 CEE, 89/656 CEE, 90/269 CEE, 90/270 CEE, 90/394 CEE e 90/679 CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.*
- LR 38/94** Legge regionale 13 dicembre 1994, n. 38.  
*Nuove norme sul controllo sugli atti degli enti locali.*
- L 724/94** Legge 23 dicembre 1994, n. 724.  
*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.*
- LR 4/95** Legge regionale 13 gennaio 1995, n. 4.  
*Modifiche alla legge regionale 13 dicembre 1994, n. 38 (Nuove norme sul controllo degli enti locali).*
- LR 6/95** Legge regionale 7 aprile 1995, n. 6.  
*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (Legge finanziaria 1995).*
- DPGR 1/95** Decreto del Presidente della Giunta 10 aprile 1995, n. 1.  
*Ordinanza regionale antincendi 1995.*
- DADA 271/95** Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente 14 aprile 1995, n. 271.  
*L.R. 22.8.1990 n. 40. Norme sui rapporti fra i cittadini e l'amministrazione della Regione Sardegna nello svolgimento dell'attività amministrativa.*
- DMICA 16.5.95** Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato 16 maggio 1995.  
*Modificazioni ed integrazioni alla tabella relativa alle zone climatiche di appartenenza dei Comuni italiani allegata al D.P.R. n. 412/1993, concernente il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici degli edifici.*
- L 172/95** Legge 17 maggio 1995, n. 172  
*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 17 marzo 1995, n. 79, recante modifica alla disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature.*
- L 216/95** Legge 2 giugno 1995, n. 216.  
*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 3 aprile 1995, n. 101, recante: "Norme urgenti in materia di lavori pubblici".*
- CMLP 17.5.95** Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL.  
*Applicazione della normativa di definizione agevolata delle violazioni edilizie.*



- DVMLP 24.6.95** Ministero dei Lavori Pubblici (Suppl. ord. alla G. U. 24.6.1995, n. 146) *Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico (art. 36 del D. Leg. vo 30 aprile 1992 n. 285, Nuovo Codice della strada).*
- DPCM 28.9.95** Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 settembre 1995. *Norme tecniche procedurali di attuazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992 relativamente agli elettrodotti.*
- DPGR 277/95** Decreto del Presidente della Giunta 13 ottobre 1995, n. 277. *Regolamento recante: "Disciplina del fondo di ripristino ambientale previsto dal Titolo VI della legge regionale 7 giugno 1989, n. 30 (Disciplina delle attività di cava).*
- L 447/95** Legge 26 ottobre 1995, n. 447. *Legge quadro sull'inquinamento acustico.*
- L 549/95** Legge 28 dicembre 1995, n. 549. *Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.*
- DMLP 9.1.96** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 9 gennaio 1996. *Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche.*
- CMLP 9.1.96  
218/24/3** Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 9 gennaio 1996, n. 218/24/3. *Legge 2 febbraio 1974, n. 64. Decreto del Ministro dei lavori pubblici 11 marzo 1988. Istruzioni applicative per la redazione della relazione geologica e della relazione geotecnica.*
- DMLP 16.1.96** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 16 gennaio 1996. *Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi".*
- DMLP 16.1.96** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 16 gennaio 1996. *Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.*
- LR 13/96** Legge regionale 15 febbraio 1996, n. 13. *Fissazione di un termine entro il quale i Comuni devono adeguarsi alle prescrizioni dei Piani Territoriali Paesistici.*
- LR 14/96** LR 26 febbraio 1996, n. 14. *Programmi integrati di area.*
- DGR 15.2.96** Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e assetto del Territorio- Centro Regionale di Programmazione. *Direttive per l'attuazione della L.R. 26 febbraio 1966, n. 14, approvata dalla G.R. nella seduta del 15 febbraio 1996. Programmi Integrati d'Area.*
- CRAEL 1/96** Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 11 marzo 1996, n. 1. *Applicazione della Normativa Tecnica di Attuazione dei Piani Territoriali Paesistici.*



- DLE 242/96** Decreto legislativo 19 marzo 1996, n. 242.  
*Modifiche ed integrazioni al D.Leg. vo 19 settembre 1994, n. 626, recante attuazione di direttive comunitarie riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.*
- DPR 12.4.96** Decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996.  
*Atto di indirizzo per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della L. 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di impatto ambientale.*
- LR 18/96** Legge regionale 4 aprile 1996, n. 18.  
*Integrazione e modifiche alla legge regionale 14 marzo 1994, n. 12 "Norme in materia di usi civici. Modifiche alla legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1, concernente l'organizzazione amministrativa della Regione sarda".*
- DMS 14.5.96** Decreto del Ministro della Sanità 14 maggio 1996.  
*Normative e metodologie tecniche per gli interventi di bonifica, ivi compresi quelli per rendere innocuo l'amianto, previsti all'articolo 5, comma 1, lettera f), della legge 27 marzo 1992, n. 257, recante: "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto".*
- CMS 24/96** Circolare del Ministro della Sanità 24 giugno 1996, n. 24.  
*Regolamento di polizia mortuaria, approvato con D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285: Circolare esplicativa.*
- DPR 468/96** Decreto del Presidente della Repubblica 31 luglio 1996, n. 468.  
*Regolamento riguardante integrazione della tabella A annessa al regolamento recante la disciplina dei casi di esclusione del silenzio-assenso per le denunce di inizio attività subordinate al rilascio dell'autorizzazione o atti equiparati, adottato con decreto del Presidente della Repubblica 9 maggio 1994, n. 411.*
- DMI 19.8.96** Decreto del Ministro dell'Interno 19 agosto 1996.  
*Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo.*
- CMLP 156/96** Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 4 luglio 1996, n. 156 AA. GG./STC  
*Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1966.*
- DPR 503/96** Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503.  
*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.*
- DLE 493/96** Decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 493.  
*Attuazione della direttiva 95/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro.*
- DLE 494/96** Decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494.  
*Attuazione della direttiva 95/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.*



- DPR 610/96** Decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.  
*Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, concernente il regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.*
- CMLP 252/96** Circolare del Ministro dei lavori Pubblici 15 ottobre 1996, n. 252 AA. GG./S.T.C.  
*Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione e il collaudo delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche" di cui al D.M. 9 gennaio 1996.*
- L 662/96** Legge 23 dicembre 1996, n. 662.  
*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.*
- DADA 34/97** Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente 21 gennaio 1997, n. 34.  
*Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili.*
- DLE 22/97** Decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22.  
*Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio.*
- DMLL 14.2.97** Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 febbraio 1997.  
*Direttive tecniche per l'individuazione e la perimetrazione, da parte delle regioni, delle aree a rischio geologico.*
- L 30/97** Legge 28 febbraio 1997, n. 30.  
*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 31.12.1996, n. 669, recante disposizioni urgenti in materia tributaria, finanziaria, e contabile a completamento della manovra di finanza pubblica per l'anno 1997.*
- CMLP 65/97** Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 10 aprile 1997, n. 65/AA. GG.  
*Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1996.*
- L 127/97** Legge 15 maggio 1997, n. 127.  
*Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo.*
- L 135/97** Legge 23 maggio 1997, n. 135.  
*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, recante disposizioni urgenti per favorire l'occupazione.*
- DADA 1699/97** Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente 23 giugno 1997, n. 1699.  
*Modifiche al D.A.D.A. 21 gennaio 1998, n. 34, recante la disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili.*
- L 352/97** Legge 8 ottobre 1997, n. 352.  
*Disposizioni sui beni culturali.*
- DLE 389/97** Decreto legislativo 8 novembre 1997, n. 389  
*Modifiche ed integrazioni al D.L.vo 5 febbraio 1997, n. 22, in materia*



*di rifiuti pericolosi, di imballaggi e di rifiuti di imballaggio*

**DPCM 14.11.97**

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997  
*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*

**DPCM 5.12.97**

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997  
*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*