



COMUNE DI IRGOLI

Provincia di Nuoro



PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

TAVOLA:

D

SCALA:

DATA: 01-2008

AGG: 05-2009

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO

RAG. GIOVANNI PORCU

IL PROGETTISTA

DR. ING. FRANCESCO PORCU
- Coordinatore -



GRUPPO DI LAVORO

Progetto

Assetto geologico

DR. GEOL. PIER LUIGI FRAU

Progetto

Assetto agronomico ambientale

DR. AGR. BERNARDO OBINU

DR. ING. GIOVANNI PERFETTO (Cons. assetto insediativo)

DOTT.SSA PAOLA DORE (Assetto storico-culturale)

DOTT.SSA LUCIA VACCA (Cons. archeologico)

DOTT. COMM. MONDINO SCHIAVONE (Studio socio-economico)

**IL PRESENTE ELABORATO E' PARTE INTEGRANTE DELLA
DELIBERA DEL C.C. N.° _____ DEL _____**

Il Segretario Comunale Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. SALVATORE BUA



CAPO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Applicabilità del Regolamento Edilizio - Competenze

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale nonché le modifiche di destinazione d'uso, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, nelle cartografie e nelle Norme degli strumenti urbanistici vigenti, generale e di attuazione.

Per quanto non specificato nel presente **R.E.** si applicano le disposizioni di legge.

Art. 2. Deroghe

II Responsabile dell'area Tecnica del Comune può rilasciare concessioni o autorizzazioni a edificare in deroga alle norme del R.E. e dei vigenti strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art.14 del **DPR n° 380/2001**. I poteri di deroga previsti dalle norme del **P.U.C.** e del **R.E.** possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico. In questi casi l'assenso ad edificare è accordato dal **Responsabile dell'area Tecnica** del Comune previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle vigenti disposizioni contenute nel **D. Lgvo. 22 gennaio 2004 n.ro 42 (Codice Urbani)**, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Negli altri casi si osservano le particolari disposizioni di legge.

Le modifiche di destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona prescritti dal P.U.C., sono autorizzabili alle condizioni e con le procedure previste nel quarto comma dell'art. 11 della **LR 23/85**.

Ai sensi dell'art.9 comma 1, della **L 122/89**, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e al **Regolamento Edilizio** vigenti.

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

Art. 3. Opere soggette a concessione

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

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

La Concessione Edilizia comporta di norma la corresponsione del contributo di costruzione, in conformità a quanto previsto dall'art. 16 del **DPR n° 380/2001**.

Il contributo di costruzione può essere ridotto o non dovuto, in tutti quei casi di cui all'art.17 del DPR n. 380/2001.

Ai sensi del 1° comma dell'art.3 della **LR 20/1991**, nelle zone omogenee **C, D, F e G** non sono consentite nuove costruzioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in assenza dei Piani attuativi.

Nei casi in cui il **PUC** vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione ai sensi della **LR n. 32/96** di progetti di opere pubbliche da parte del C.C., anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti al PUC medesimo, sempre che ciò non determini modifiche al dimensionamento o alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione, regolamentate con standard urbanistici minimi da norme nazionali o regionali.

Nel caso in cui le opere ricadano su aree che nel PUC vigente non sono destinate a pubblici servizi oppure sono destinate a tipologie di servizi diverse da quelle cui si riferiscono le opere medesime e che sono regolamentate con standard minimi da norme nazionali o regionali, l'approvazione da parte del C.C. del progetto preliminare e l'approvazione della G.C. dei progetti definitivo ed esecutivo, costituiscono adozione di variante agli strumenti urbanistici stessi, non necessitano di autorizzazione regionale preventiva e vengono approvate con le modalità previste dall'art. 6 e seguenti della **L. 167/1962**, e successive modificazioni. La Regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

Ai sensi dell'art.10 comma 6, della **L 104/92**, l'approvazione dei progetti presentati da enti pubblici o privati per la costruzione di strutture da destinare comunità alloggio o centri socio-riabilitativi, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso dell'immobile per gli scopi di cui alla detta Legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa destinazione, costituisce variante al **PUC**, fatte salve le norme previste nel **D.L. 42/2004**.

La concessione è rilasciata dal **Responsabile dell'Area Tecnica** dopo l'approvazione del progetto da parte del C.C., e dopo l'espletamento delle procedure previste nell'art.20 della

LR 45/89. Il venire meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla citata legge prima del 20° anno comporta il ripristino della ordinaria destinazione urbanistica dell'area.

3. 1. opere soggette a concessione onerosa

Sono soggette a concessione con corresponsione di contributo le seguenti opere:

- 3.1.1.** nuova costruzione, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche;
- 3.1.2.** ristrutturazione edilizia in edifici residenziali e non residenziali privi dei requisiti per la concessione gratuita stabiliti all'art. 17 comma 3 lett. B del **DPR n° 380/2001**.

3.2. opere soggette a concessione gratuita

In conformità a quanto previsto nel comma 3 dell'art. 17 del **DPR n° 380/2001**, sono soggette a concessione gratuita le opere appresso indicate:

- 3.2.1.** Le opere da eseguire nelle Zone E, comprese le residenze strettamente funzionali alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- 3.2.2.** Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- 3.2.3.** Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate da enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dei Piani attuativi;
- 3.2.4.** Le opere da eseguire in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 3.2.5.** I nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica artistica e ambientale;
- 3.2.6.** per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 4. *Caratteristiche della concessione*

La Concessione Edilizia è rilasciata dal **Responsabile dell'Area Tecnica** a chi abbia titolo per richiederla. Eventuali volture della C.E. saranno rilasciate in conformità a quanto previsto nel comma 2 dell'art. 11 del **DPR n° 380/2001**.

Art. 5. Efficacia temporale e decadenza della concessione

L'efficacia temporale e la decadenza della concessione edilizia è regolata ai sensi dell'art. 15 del **DPR n° 380/2001**; in particolare, il termine dell'inizio dei lavori, così come previsto nel comma 2, non può essere superiore ad anni uno dal rilascio della **C.E.**; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, solo per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare della **C.E.**. Decorsi tali termini la **C.E.** decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 6. Opere ed usi soggetti ad autorizzazione

In conformità all'art. 1 della **L.R. n° 5/2003**, sono soggette ad autorizzazione comunale previo parere del solo Ufficio Tecnico Comunale, le opere appresso elencate:

- a. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c. muri di cinta e cancellate;
- d. aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f. revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i. le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- j. vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- k. i pergolati e i grigliati;
- l. le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- m. l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Non sono autorizzabili le costruzioni precarie e temporanee di durata superiore ad un anno dalla ultimazione dei lavori relativi. Fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici, non sono ammesse costruzioni precarie e temporanee nella zona **A**.

n. i mutamenti di destinazione d'uso. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della **D.L. 42/2004**, ovvero in parti del territorio indicate dal C.C., in conformità all'art. 11 della **LR 23/85**.

Art. 7. Opere eseguibili d'urgenza

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

Art. 8. Opere esenti da concessione e autorizzazione

Non sono soggette a C.E. né ad autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati:

- Le opere di manutenzione ordinaria
- Le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- La posizione di tende a servizio di edifici esistenti;
- Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati alla esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- Coloriture e decorazioni interne o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alla disposizione dei locali;
- Spurgo, sostituzione e restauro di fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici;
- Le opere interne, comprese quelle equiparate ai sensi dell'art.7, 1° comma, della **L13/89**.

CAPO SECONDO

ORGANI ISTRUTTORI

Art. 9. Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia, se individuata come organismo indispensabile ai sensi dell'art. 96 del D.lgs. 18.08.200 n. 267, esprime pareri al **Responsabile dell'Area Tecnica** sulla conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al RE dei progetti appresso indicati:

9.1. I progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'art. 3 del **RE**;

9.2. I progetti relativi a strumenti urbanistici attuativi del **PUC**;

9.3. I progetti di massima, per i pareri preliminari previsti dal **RE**.

La Commissione Edilizia qualora non venga individuata come organismo indispensabile ai sensi dell'art. 96 del D.Lgs. 18.08.200 n. 267, non sarà nominata dalla Amministrazione Comunale e le Concessioni Edilizie dovranno essere rilasciate, previo esame e parere del solo Responsabile del Procedimento.

Art. 10. Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione è composta da:

- Il Sindaco, o un suo delegato che la presiede;
- tre Consiglieri eletti dal Consiglio Comunale, di cui uno della minoranza;
- il Responsabile del Servizio Tecnico del comune, o un suo delegato;
- tre ingegneri edili, o architetti, iscritti agli Ordini Professionali, di cui uno esperto in materie di tutela del paesaggio e/o pianificazione paesaggistica, nominati dal C.C.;
- un agronomo o perito agrario nominato dalla Giunta Comunale;
- un geometra iscritto al collegio provinciale nominato dalla Giunta Comunale;
- un esperto nel settore edilizio, nominato dalla Giunta Comunale

Il **Responsabile del Servizio Tecnico** o un suo delegato, iscritto o un componente della Commissione Edilizia nominato dal Presidente, funge da segretario.

I componenti nominati come sopra durano in carica quattro 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.

Art. 11. Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dura in carica 5 anni, trascorsi i quali decade dall'incarico continuando a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

Per la validità delle sedute è sempre necessaria la presenza del Sindaco, del Responsabile dell'Area Tecnica 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, verranno nominati i 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 del responsabile del procedimento. Tuttavia, il Presidente può designare, tra i Commissari, altri relatori aggiuntivi che riferiscono su singoli progetti in modo più approfondito.

I Commissari non possono presenziare all'esame, discussione e decisione dei progetti da essi elaborati o nella esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che siano interpellati per fornire chiarimenti. Dell'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 motivate. Nel caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

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

Art. 12. Altri enti

La Concessione Edilizia o l'autorizzazione è rilasciata previa l'acquisizione dei pareri, visti, nulla osta, collaudi e 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 vigenti, secondo quanto appresso specificato:

12.1 . per la costruzione o la modifica di opere

12.1.1. Il visto ai fini antincendio e i pareri favorevoli del Comando provinciale dei VV.F., quando necessari;

12.1.2. Il parere favorevole del Medico d'Igiene dell'Azienda Unità Sanitaria Locale;

12.1.3. il Nulla Osta ex **D.L. 42/2004** quando necessario;

12.1.4. Per i terreni vincolati per scopi idrogeologici, l'autorizzazione o l'esclusione dal vincolo, previste negli artt. 7 e 2 del **RDL 3267/23** concesse dall'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente.

12.1.5. Per i progetti edilizi presentati, ai sensi dell'art. 10 della **L 104/92**, 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, per gli scopi di cui alla presente legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa destinazione, e costituenti variante al PUC, l'espletamento delle procedure previste nel art. 20 della **LR 45/89**.

12.1.6. Per i programmi integrati, di cui all'art. 16 della **L 179/92**, approvazione con delibera del C.C. e controllo di legittimità ai sensi degli artt. 20 e 30 della **LR 45/89**, nei modi richiamati nel precedente art.3, in conformità all'art. 4 della **LR 16/94**.

12.2. per l'uso, modifica di destinazione d'uso, abitabilità e/o agibilità

12.2.1. Il collaudo statico con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito, quando necessario.

12.2.2. Il certificato di prevenzione incendi (CPI) del Comando provinciale dei VV.F. quando necessario.

12.2.3. 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, ai sensi dell'art. 20 del **DPR 1052/77**.

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

12.2.5. L'accatastamento dei locali.

12.3. per l'apertura di passi carrai e l'allaccio alle fognature pubbliche

Il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica, che cura i relativi collaudi.

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

CAPO TERZO

PROCEDURE

Art. 13. Domanda di Concessione Edilizia e Nulla-Osta ex D.L. 42/2004

La domanda di Concessione Edilizia per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui una in bollo, su eventuali moduli stampati dal Comune, è indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame preliminare dell'Ufficio Tecnico, progetti di massima o schemi planovolumetrici per ottenerne un parere preliminare.

Nella domanda il richiedente elegge il proprio domicilio nel Comune, si impegna ad osservare le norme del **R.E.** e quelle del **PUC** vigente ed a comunicare, prima del ritiro della concessione, il nome del Direttore dei Lavori, indicando il relativo Albo Professionale.

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, dove necessario:

- due copie del progetto degli impianti, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti;
- due copie del progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26, sul contenimento del consumo di energia negli edifici, della **L 10/91**, corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge; nel caso di ristrutturazione di edifici, la documentazione inerente l'isolamento termico e il miglioramento della tenuta dei serramenti;
- nel caso di nuovo edificio, documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi; per la nuova installazione o modifica dell'impianto termico, il progetto dello stesso impianto.
- la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nella **L13/89**.

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

Secondo le disposizioni dell'articolo 24, commi 4 e 5, della **L 104/92**, nel caso di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di con-

formità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto e che unisce la documentazione relativa agli allegati prescritti appresso.

Art. 14. Allegati alla domanda di Concessione Edilizia

Alla richiesta di concessione si allegano i documenti di progetto in triplice copia indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente la concessione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero totale e il numero progressivo delle tavole. 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. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione dell'opera progettata.

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

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

14.1. Opere, soggette a concessione per ristrutturazione e nuova costruzione di edifici; opere, soggette a concessione gratuita, da realizzare nelle zone agricole, nonché opere di ristrutturazione, convenzionate e di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.

14.1.1. Planimetria Catastale ed estratto di mappa in scala 1:2000 oppure 1:1000, estesa ad un raggio di almeno 100 ml. in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata, completa di orientamento e indicazione della località e con riportate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo.

14.1.2. Planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio del PUC vigente e dell'eventuale Piano attuativo;

14.1.3. Stralcio aerofotogrammetrico della zona esteso per un raggio di almeno 100 ml. in scala non inferiore a 1:2000. indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e la superficie del lotto che si intende vincolare per l'edificio progettato;

14.1.4. Planimetria del lotto in scala 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e la superficie del lotto che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo

dai confini del lotto e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello in progetto, distinguendo quello eventualmente esistente, da quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati, inoltre, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato, 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. Nella planimetria dovrà inoltre indicata la sistemazione prevista per le opere esterne, 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.

- 14.1.5.** Schemi in scala 1:200 delle opere, con il computo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato;
- 14.1.6** Piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi scantinato, copertura e i volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile di ciascun locale;
- 14 1.7.** Tutte le sezioni, in scala 1:100 e quotate;
- 14 1.8.** Prospetti, in scala 1:100, di tutte le pareti esterne dell'edificio, con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini.
- Negli interventi di ampliamento, ristrutturazione, ecc. relativi a fabbricati edificati dopo l'entrata in vigore della L. 765/1977, dovrà essere dichiarato dal titolare e/o dal professionista incaricato, il precedente autorizzato. Per tutti i fabbricati realizzati precedentemente all'entrata in vigore della citata Legge non è necessario alcun precedente autorizzato; in tutti questi casi il proprietario dovrà presentare apposita autocertificazione, che attesti la data di costruzione dello stesso fabbricato.
 - Nei progetti di ristrutturazione e ampliamento deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto delle opere, con piante, sezioni, prospetti e fotografie. Dovranno anche essere 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.
 - Tutti I progetti di edifici sono corredati dal calcolo della caratteristica Cg di isolamento termico. Prima dell'inizio dei lavori, la documentazione tecnica idonea a di-

mostrare la rispondenza delle caratteristiche di consumo termico a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

- I progetti per l'edilizia abitativa privata e quella convenzionata e agevolata devono essere conformi ai criteri generali tecnico costruttivi ed alle caratteristiche tipologiche di intervento, idonei a facilitare l'impiego di fonti di energia rinnovabile o il risparmio di energia.
- I progetti, nei casi previsti dalle norme vigenti, devono essere accompagnati dal progetto degli impianti, redatto secondo le leggi vigenti.
- I progetti di impianti, attrezzature, di opere pubbliche e d'interesse generale comprendono gli elaborati sopra prescritti, adattati e integrati in modo da illustrare la consistenza, la qualità e la rispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere da realizzare.

14.2. COSTRUZIONI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DI CAVE E DI DISCARICHE

I documenti di progetto indicati in 14.1. adattati per coordinare in ogni dettaglio le costruzioni e gli impianti occorrenti per la coltivazione della cava, o della discarica.

14.3. 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 del P. di L., separatamente per ciascuna opera di urbanizzazione e completa dei documenti di progetto appresso indicati.

- 14.3.1** Planimetria catastale, in scala 1:2000 o 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 m. 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,
- 14.3.2** Planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio del P. di L. e uno stralcio aerofotogrammetrico della zona;
- 14.3.3.** Planimetria del terreno, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati, della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato dei luoghi e dell'altimetria. Nella planimetria, sono indicati edifici e opere esistenti, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
- 14.3.4.** Planimetria quotata dell'opera in scala non inferiore a 1:2000, 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.
- 14.3.5.** Profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;

14.3.6. Particolari costruttivi delle opere d'arte in scala adeguata, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture;

14.3.7. Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, accompagnata dal progetto degli impianti e relativi regolamenti d'attuazione. Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali. Relazione riguardante le strade e i parcheggi pubblici.

Art. 15. Allegati domanda di autorizzazione ex D.L. 22 gennaio 2004 n.ro 42

Alla richiesta di autorizzazione ex DL 22.01.2004 n.ro 42, in aggiunta ai documenti di progetto indicati al precedente art. 14, si allegano:

- n. 4 copie di progetto;
- n.ro 4 copie di fotografie
- n. 4 copie della simulazione fotografica dell'intervento.
- N. 4 copie della relazione paesaggistica.

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 prestampati dal Comune, è indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

Nella domanda di autorizzazione il richiedente elegge il proprio domicilio nel Comune, si impegna ad osservare le norme del **RE** e quelle dello strumento urbanistico vigente e a comunicare (solo nei casi di opere di notevole importanza), in relazione alle attività ed opere indicate all'articolo 6, prima del ritiro della autorizzazione, il nome del Direttore dei Lavori.

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

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

Infine, come prescritto nell'art. 24, commi 1 e 2, della **L 104/92** sul rilascio di concessioni e autorizzazioni per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati, prima del rilascio dell'autorizzazione, deve essere presentata la relazione contenente la descrizione delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del grado di accessibilità e le soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nell'articolo 10, comma 2, del **DMLP 236/89**.

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

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

Art. 17. Allegati alla domanda di autorizzazione

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

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

I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, di millimetri 210x297.

Il Comune 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 causati dall'intervento proposto.

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

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

17. 1 Per le lottizzazioni e il frazionamento di lotti esistenti

Alla domanda di autorizzazione a lottizzare dovranno essere allegati tutti i documenti elencati nel presente comma:

17.1.2. Planimetria Catastale ed eventuale tipo di frazionamento, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione.

17.1.2. Planimetria dello stato di fatto, indicante: le Ditte 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 lo stato di fatto. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere con i quali devono in seguito essere distinti i riferimenti fissi.

Nel caso in cui il P. di L., 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 non inferiore a 1:200, contenenti lo stato di fatto, la qualità ambientale, statica ed igienica, la classificazione in tipi edilizi e funzionali, la segnalazione dei pregi di carattere storico o architettonico.

17.1.3. Un estratto del **PUC** vigente, con la localizzazione dell'area da lottizzare, o del lotto da frazionare, 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 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 dei punti luce stradali.

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

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

17.1.8. Relazione generale, illustrante i criteri di progettazione con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dal PUC vigente, i dati relativi alle reti ed agli impianti, i

provvedimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, ecc..

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

17.1.10. Lo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 28 della **L 1150/1942** e successive modificazioni ed integrazioni. Lo schema di convenzione dovrà contenere anche il programma di ripartizione degli oneri, qualora uno o più proprietari, in mancanza di assenso degli altri proprietari delle aree da lottizzare, propongano un P. di L. con le procedure previste nell'art. 3, comma 3, della **LR 20/91**.

17.2. Per l'apertura di strade private

17.2.1. Estratto di mappa della località, in scala 1:2000 o 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del terreno interessato, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

17.2.2. Estratto del P.U.C. vigente, con la localizzazione del terreno interessato dalla strada, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

17.2.3. Pplanimetria 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 trascriversi a cura del proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, pulizia, illuminazione, se necessaria, nonché il consenso all'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, restauro e risanamento conservativo su edifici esistenti

Alla richiesta d'autorizzazione per restauro o per risanamento conservativo si allegano tutti i documenti indicati in 14.1.

Alla richiesta di autorizzazione per manutenzione straordinaria si allegano di norma tutti i documenti indicati in 14.1; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati, nei casi di interventi di modesta importanza (es.: rifacimento di tetti, ecc.). 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 impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti, comprese le opere per recinzione di terreni, installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto e opere precarie e temporanee

17.4.1 Alla domanda relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi ai sensi dell'art.9 della **L 122/89** e altre pertinenze, coperture pressostatiche stagionali, vasche, pozzi, forni all'aperto, opere precarie e temporanee, si allegano i documenti indicati in 14.1.1, 14.1.2, 14.1.3 e 14.1.4, nonché anche quelli previsti in 14.1.6 e 14.1.7 nel caso dei parcheggi sopra indicati. Per le recinzioni di terreni nella zona **E** agricole è sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno e le caratteristiche tecniche della recinzione e delle opere per l'accesso.

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

17.4.3. Per l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica, si allegano: una planimetria generale, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche di fognatura bianca e nera; una pianta, in scala 1:200, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione della rete di canalizzazioni per le acque bianche e nere, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative pendenze, dei materiali, delle bocche e dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale. Per gli impianti di uso industriale ed artigianale, si precisa il tipo di lavorazione ed i relativi scarichi, indicando gli impianti di depurazione e di protezione dall'inquinamento atti ad eliminare le sostanze nocive ed inquinanti.

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

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

I documenti indicati in 14.1.1, 14. 1.2 e 14. 1.3 ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento o uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e cure previste per sistemare i luoghi prima della fine dei lavori.

17.6 Per le variazioni di destinazione d'uso.

Planimetria generale del lotto e piante dell'immobile interessato.

17.7. Per l'abitabilità o per l'agibilità

Alla domanda, che deve essere simultanea alla dichiarazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 23 e alla richiesta del relativo certificato, si allegano, tra i documenti appresso indicati, quelli occorrenti secondo le caratteristiche dell'opera.

- 17.7.1.** Certificato di collaudo statico, con l'attestazione di avvenuto deposito rilasciata dal Genio Civile, quando necessario;
- 17.7.2.** Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., quando necessario;
- 17.7.3.** Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVF, quando necessario.
- 17.7.4.** Ai sensi dell'art. 20 del **DPR 1052/1977**, dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del D.L., con la quale ciascuno certifica la rispondenza dei lavori eseguiti ai documenti depositati dal committente presso l'U.T.C. per dimostrare la conformità dell'isolamento termico a quanto previsto dalla sopra citato decreto.
- 17.7.5.** Dichiarazione del D.L. attestante la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta deumidificazione dei muri e la salubrità degli ambienti.
- 17.7.6.** Ai sensi dell'art. 52 della **L 47/85** e dell'art. 24 comma 4 del **DPR 380/2001** copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in Catasto.
- 17.7.7.** La dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo degli impianti installati se prescritto per legge. Ai sensi dell'art. 6 **DPR 392/94**, 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 ad 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'art. 9 di detta legge.
- 17.7.8.** Eventuale dichiarazione, resa in forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, ai sensi degli artt. 11 del **DMLP 236/89** e 24, comma 4, della **L 104/92**, 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 ed agevolata.

Ai sensi del comma 5 del citato art. 24, nel caso di opere pubbliche, l'accertamento di conformità alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente che ne dà atto in sede d'approvazione del progetto.

17.8. 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 presunta dell'occupazione.

17.9. Pareri preliminari

La domanda di parere deve essere corredata dagli stessi documenti indicati in 14.1.1, 14.1.2, 14.1.3, 14.1.4 e in 14.1.5, da una relazione illustrativa del progetto e da tutti gli eventuali elaborati necessari per rispettare le prescrizioni del punto 14.1.

Art. 18. Rilascio concessione o autorizzazione. Documenti per il ritiro

Il Responsabile dell'area Tecnica dichiara approvata o respinta la domanda di Concessione Edilizia o Autorizzazione, dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato, può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità.

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

Alla concessione o autorizzazione, è allegata copia dei documenti di progetto.

Per il rilascio della concessione si applica la procedura seguente, conforme all'articolo 4 della **L** 493/93 e all'articolo 4 della **LR** 20/91.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine nel quale si deve esprimere il RUP, lo stesso formula motivata proposta all'autorità competente a emanare il provvedimento la quale adotta il provvedimento conclusivo entro i trenta giorni successivi. Di esso è data immediata notizia all'interessato.

Decorso inutilmente l'ultimo termine di cui sopra, l'interessato, con atto motivato a mezzo di Ufficiale Giudiziario, o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al Responsabile dell'area Tecnica di adempiere entro 30 gg. dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente il termine intimato, il responsabile del procedimento e il soggetto competente all'adozione del provvedimento rispondono per i danni arrecati per la loro inadempienza. L'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto chiedendo l'intervento sostitutivo all'Assessore degli EE.LL., con le modalità di cui all'articolo 4 della **LR** 20/91.

Per l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, si applicano le norme contenute nel **DPR** 380/2001, artt. 24 e 25.

Ai sensi dell'art. 13 della **LR** 23/85, decorso il termine di 60 gg. dalla data di presentazione della richiesta, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate dall'interessato, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune al richiedente e a meno che si tratti di immobili vincolati ai sensi del **DL n. 42/2004**.

Per effetto dell'art. 2, comma 10, della **L 537/93** e della specificazione al numero 77 della tab. C, allegata alla **L 407/94**, la domanda di autorizzazione alla manutenzione straordinaria si intende accolta quando siano trascorsi 90 giorni dalla presentazione della stessa.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune 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 o provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati approvati con le modalità di silenzio assenso.

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

In ogni caso, secondo le disposizioni dell'art.24, commi 4 e 5, della **L 104/92**, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dal Responsabile del Servizio 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'Amm.ne 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 12.1.

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. Documento attestante il titolo di proprietà dell'area o atto sostitutivo di notorietà.

18.1.4. Le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui all'art. 16 del **DPR 380/2001**.

18.2. Ritiro dell'Autorizzazione

Il termine per il ritiro dell'autorizzazione Edilizia approvata è stabilito in 120 giorni dall'esame del progetto da parte degli organi competenti, pena la decadenza.

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 deve essere approvato dal C.C. nei modi e forme di legge. Il Responsabile dell'Area Tecnica dà comunicazione all'interessato, motivando l'eventuale diniego. All'autorizzazione è allegata copia del progetto, completo di relazione con i visti. Per il ritiro dell'autorizzazione l'interessato dovrà depositare il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o titolo equipollente, e un atto di asservimento, trascritto nella Conservatoria dei Registri

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. L'autorizzazione può essere ritirata solo dopo la stipula e la trascrizione della convenzione unita ad una copia dei documenti di progetto, dotati dei visti.

18.2.3. Per il rilascio dell'autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo di edifici, è prescritta la consegna dei documenti indicati al punto 18.1.

18.2.4. Per il ritiro dell'autorizzazione per opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, oppure per l'installazione di cupole pressostatiche a carattere stagionale, oppure per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, devono essere presentati i documenti di cui ai punti 18.1.1, 18.1.4.

18.2.5. Eventuali controlli per il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità, estesi all'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, sono eseguiti dagli uffici comunali. Il Responsabile è tenuto ad accertare, in conformità all'art. 24, comma 4, della **L 104/92** e all'art. 11 del **DMLP 236/89**, che le opere siano realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità, il Responsabile prepara una relazione sulla regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori e alla domanda di abitabilità, o agibilità, o al mutamento di destinazione d'uso, e sull'esito degli eventuali sopralluoghi. Visto il risultato delle verifiche, il Responsabile, rilascia l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità entro 30gg. dalla data di presentazione della domanda. Nel caso in cui dalle verifiche risultassero deficienze, è facoltà dello stesso Responsabile di prescrivere le opportune modifiche. Il termine di 30 gg., fissato nell'art. 25, comma 3, del **DPR 380/2001**, può essere interrotto una sola volta 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 30 giorni inizia a decorrere dalla data di presentazione degli stessi. L'eventuale diniego da parte del Responsabile di autorizzare che un edificio di nuova

costruzione, o ristrutturato o modificato, sia abitato o utilizzato deve essere motivato e notificato all'interessato.

E' facoltà del Responsabile 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 da parte del Comune, trascorsi 45 gg. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata. In tal caso, nei successivi 180 gg., il Responsabile del Servizio Tecnico può disporre una ispezione e può dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti prescritti. In ogni caso, entro 6 mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare della concessione, o dell'autorizzazione, si procede alla verifica della conformità alle norme e regolamenti vigenti.

L'autorizzazione per l'occupazione del suolo, rilasciato dal Responsabile del servizio del Comune, si ritira senza consegna o attesa di 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 .

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

CAPO QUARTO

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 7 giorni al Responsabile dell'area Tecnica, con lettera registrata nel protocollo generale del Comune, o raccomandata, a cura del titolare della concessione, o dell'Autorizzazione, del costruttore, del Direttore dei Lavori.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile, una tabella, delle dimensioni **100x80 cm.**, nella quale siano indicati l'oggetto dell'opera, il titolare, il costruttore, il Progettista, il D.L., data e numero della concessione o autorizzazione.

Nel caso di costruzione o ristrutturazione di un edificio contenente gli impianti di cui all'art.1 della **L 46/90**, il proprietario deve riportare nella tabella anche il nome dell'installatore dell'impianto e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti, in ottemperanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 4, del **DPR 447/91**.

Nel caso in cui siano occupate per una durata superiore a 7 gg., le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e le aree di visibilità, nella tabella si deve indicare l'ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, il periodo di occupazione, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 30 del **DPR 495/92**.

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

Dal giorno d'inizio, sono conservati nel cantiere la C.E., o l'Autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della **L 1086/71**, il progetto degli impianti redatto ai sensi della **L 46/90**, ciascuno firmato dal Proprietario, dal Progettista, dal Costruttore e dal D.L.. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

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

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

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti di seguito elencati. 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 in cemento armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'Ufficio del Genio Civile di Nuoro.

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.

20.1.3. Quando l'edificio, o parte di esso, o opere ad esso pertinenti quali, ad esempio, la recinzione, 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, il proprietario deve

chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, 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 15 gg. 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 D.L.. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, 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.

- 20.1.4.** Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissione del suolo o ponteggi che possano interessare aree, canali o impianti, pubblici o di uso pubblico, il Concessionario deve richiedere all'U.T.C. le prescrizioni cui attenersi e adottare ogni cautela per non danneggiare le aree, i canali e gli impianti, dando contemporaneamente avviso agli Uffici o imprese che gestiscono tali servizi.

20.2. Autorizzazione senza esecuzione di opere

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

20.3. Esecuzione di opere esenti da concessione o autorizzazione

Nei casi di opere interne o di mutamento di destinazione d'uso, contestualmente all'inizio dei lavori, o al mutamento, il proprietario deve presentare al Responsabile dell'Area Tecnica una relazione, firmata da Tecnico abilitato, che asseveri le opere da compiersi al rispetto delle norme di sicurezza, igienico sanitarie e alle prescrizioni di cui al comma 2 dell'art. 15 della **LR** 23/85, richiamate all'art. 31, comma 31.26, del presente **RE**.

In relazione alle prescrizioni di cui all'art. 24, comma 3°, della **L** 104/92, 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.

Art. 21. Riferimenti fissi planoaltimetrici

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

Art. 22. Controllo sui lavori

L'Ufficio di Polizia Municipale esercita i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal R.E., nonché ai disegni di progetto. A tal fine, detti addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ai sensi dell'art. 33 della **L 10/91**, il Comune procede al controllo dell'osservanza delle Norme in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro 5 anni dalla data di fine lavori dichiarata dal Concessionario. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del Concessionario, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

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

E data facoltà al titolare della concessione, o della autorizzazione, di chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico che le verifiche ed i collaudi previsti dalle **L 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 Concessionario, deve presentare al Responsabile del Servizio Tecnico, una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte nel presente R.E., e ritirare il nuovo provvedimento abilitativo.

L'approvazione di tale variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, come disposto nell'articolo 15, comma 3, della **L 47/85**.

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

Qualora anche l'impianto a base del progetto sia variato in opera, il progetto presentato deve essere integrato con la documentazione tecnica attestante tali varianti, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del **DPR 447/91**. A tale documentazione integrativa, oltre che al progetto, l'installatore farà riferimento nella sua dichiarazione di conformità.

In relazione al controllo, anche definitivo, sulla conformità dell'edificio al progetto approvato, si applicano le disposizioni del **DPR 380/2001**.

Il committente dell'opera, contestualmente alla denuncia dei lavori prevista nell'articolo 4 della **L 1086/71**, conferisce a un Ingegnere o Architetto, iscritto all'Albo Professionale da almeno 10 anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico delle opere in c.a.. Il costruttore, nel presen-

tare 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, il D.L. ne dà comunicazione al Comune, all'Ufficio del Genio Civile ed al Collaudatore, che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Il Proprietario dell'immobile ha l'obbligo di presentare in duplice copia la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi.

Art. 23. Ultimazione dei lavori

Entro 7 giorni dall'ultimazione dei lavori, il Concessionario, invia al Responsabile del Servizio tecnico 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.

Alla domanda di autorizzazione all'abitabilità, o agibilità, sono allegati l'attestato del D.L. sulla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta deumidificazione dei muri e la salubrità degli 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.

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

Art. 24. Responsabilità

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa edilizia ed urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché, unitamente al D.L., a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite nella medesima. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

CAPO QUINTO

CAUTELE PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 25. Occupazione ed uso del suolo pubblico

Per effetto dell'articolo 20 del **DLE 285/92** è vietato ogni tipo di occupazione della sede stradale, è vietato altresì ingombrare gli spazi pubblici nei centri abitati come anche ubicare chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati sulle fasce di rispetto delle strade previste per le recinzioni.

Il Sindaco, a richiesta, può concedere la occupazione temporanea della carreggiata sulle strade di tipo E) ed F), come classificate nell'art.2 del **DLE 285/92** con le cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza del presente **RE**, del **DLE 285/92**, e successive modifiche ed integrazioni, del **DPR 495/92** e del **DPR 147/93**.

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

Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare una somma da determinarsi caso per caso dal 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'U.T.C., sono rimesse entro 15 giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a 2 mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il Sindaco può 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 IV° e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.20 del **DLE 285/92** e del presente R.E.. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 26. Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione

Le recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori, e devono essere conformi alle norme del codice della strada, di cui all'art. 21 del **DLE 285/92** e degli articoli 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40 e 79 del **DPR 495/92**, in ordine alle modalità ed ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzazione della visibilità diurna e notturna, nonché agli accorgimenti necessari per la regolazione del traffico, e alle modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali. Il Responsabile dell'area Tecnica potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, oltre che nei casi di breve durata, e quando:

26.1 Si tratti solo di lavori interni.

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

26.3 Ostino ragioni di transito pubblico.

Salvo che nel caso 26.1, devono essere disposte nella strada sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, 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 e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo per gli operai e verso terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento di materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

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

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

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

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre, durante i lavori, specie se di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante nettezza della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio, del **DLE 285/92**, del **DPR 495/92** e del **DPR 147/93**.

Art. 29. Uso di scarichi e di acque pubbliche

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

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori di acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, 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 successive modifiche e integrazioni, nei limiti delle competenze attribuite alla **RAS**.

Coloro che hanno diritto a condurre acque nei fossi delle strade comunali sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere al Comune le spese necessarie per la loro manutenzione e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi, conformemente alle disposizioni di cui agli artt.32 del **DLE 285/92**.

Art. 30. Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il Committente, il D.L. o 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.

CAPO SESTO

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' l'estensione di terreno, delimitato dal P.U.C., avente, cioè, piena efficacia giuridica amministrativa. Se ne distingue la superficie territoriale, che coincide con quella dell'ambito territoriale, e quella 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 OMOGENEA

E' una porzione di territorio comunale che ha, o è predisposta per avere, una determinata destinazione d'uso, 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.

31.3. COMPARTO DI INTERVENTO

Porzione di zona, interessata da interventi unitari di pianificazione, nella attuazione del PUC. Il comparto di intervento, per il quale è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, nei comparti edificatori.

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, previste dal PUC, 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 o accessorie integrative competono le dotazioni di servizio proprie della zona e di tali destinazioni d'uso. In aggiunta, oppure in sostituzione, alle funzioni, o destinazioni principali

o 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.

31.5. SUPERFICIE TERRITORIALE

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

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

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

3 1.6. SUPERFICIE FONDIARIA 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 ripartita fra i lotti in quote proporzionali alla loro estensione o liberamente determinate; in ogni lotto così individuato si devono rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie.

Sia che il volume o la superficie costruibile in una lottizzazione, venga ripartito in proporzione alle superficie dei lotti, secondo un indice di fabbricabilità fondiario costante o che venga ripartito 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 eseguiti soltanto nei lotti individuati nei Piani attuativi; pertanto non sono rilasciabili atti d'assenso ad edificare che riguardino porzioni di tali lotti. L'eventuale frazionamento di un lotto in più parti anche appartenenti a proprietari diversi, non determina il diritto ad edificare separatamente in tali parti.

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

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.

La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso.

- Le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati.
- Le superfici destinate a verde privato e ad attrezzature private.
- Le superfici occupate dal volume, o dalla superficie, costruibile o già esistente.

31 .7. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

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

31 .8. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Indica, in metri cubi a metro quadro, la quantità massima di volume, costruibile che può essere localizzato per unità di superficie fondiaria e dipende dal modo con il quale il volume costruibile, prodotto dalla superficie territoriale, è ripartito sulla porzione fondiaria del comparto di intervento. Nel caso di distribuzione di volume 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 costruibile e superficie fondiaria. Invece nel caso di distribuzione del volume costruibile sui lotti in quote non proporzionali alla loro superficie, l'indice varia da lotto a lotto, passando da un valore massimo ad uno minimo.

31.9. VOLUME, O SUPERFICIE, 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, 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 che la superficie costruibile.

In proporzione al volume, o alla superficie, costruibile sono determinate, le dotazioni di servizi privati quali, ad esempio, quelle per parcheggi. In relazione a tali limiti, rapporti e

dotazioni, sono computati il volume o la superficie, di un edificio da realizzare o da recuperare.

Il volume costruibile, o la superficie costruibile, è il volume edilizio, o la superficie totale che si può costruire sulla superficie fondiaria, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, territoriale 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.

Per il calcolo dei volumi si utilizzano i metodi e gli schemi geometrici previsti nell'art. 4 del **DRAEL** 2266/83 e nella lettera E della **CRAEL** 2A/78.

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

La superficie di un edificio 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 in appresso, di cui è ammessa la deduzione dei volumi.

Il volume di un edificio può essere computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la sua altezza, determinata col metodo appresso indicato, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati appresso, calcolati nello stesso modo. L'altezza, ai soli fini del computo del volume è determinata per fabbricato, o porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di ml. 12 di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzata che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

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

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

Nel calcolo del volume di un edificio, non viene computato il volume del tetto con pendenza inferiore al 35%, e con locali dotati dei requisiti appresso stabiliti. 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 supe-

riori all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

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

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

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

Nelle zone omogenee **A, B, C, D** non industriali e non artigianali, **E e G**, i locali aperti su un lato (tipo verande, porticati aperti, tettoie, ecc.), di qualunque dimensione, possono essere esclusi dal computo del volume quando gli stessi rispettino tutte le seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta massima per tali locali non superi il 50% di quella totale del piano. Nel caso in cui la superficie coperta destinata per detti locali superi il 50% di quella totale, *la parte eccedente* di detti locali viene inclusa nel computo dei volumi.

Con le limitazioni seguenti, è anche consentito di non tenere conto del volume posto, nei piani interrati e seminterrati, sotto il piano del terreno sistemato sul prospetto a monte.

Negli edifici destinati alla residenza ubicati nelle zone **A, B, C, D, E e G**, i piani interrati o seminterrati per almeno un lato partecipano al computo del volume con la sola parte superiore al piano di sistemazione definitiva a monte solo se comprendenti locali privati per cantine, rimesse, impianti tecnici, produzione di calore, sgombero. Qualora detti locali siano destinati invece ad attività artigianali, commerciali, anche di deposito, di rimessa pubblica e simili, tali vani interrati o seminterrati partecipano per la parte emergente del terreno al computo dei volumi. In tutte le zone omogenee, nei piani interrati, seminterrati, porticati e sottotetto, sono computati nel volume, o nella superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, i volumi, o le superfici, dei locali con caratteristiche e con destinazione diversa da quella esentata dal computo e anche i volumi, o le superfici, dei locali che, per la loro distribuzione nei piani o per la presenza di servizi igienici, possono assumere tale diversa destinazione, anche non autorizzabile.

31.10. RAPPORTO DI COPERTURA

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

31.11. SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori compresi i volumi a sbalzo. Non sono inclusi nel computo della superficie coperta: *i balconi, le pensiline, i cornicioni* con le limitazioni imposte dai distacchi, *le verande, i loggiati, le tettoie*, ed in genere tutti gli spazi aperti per almeno un lato, purché la loro superficie lorda non superi 1/2 della superficie lorda restante del fabbricato, da calcolarsi piano per piano. *Quando la superficie coperta destinata per detti spazi superi 1/2 di quella totale calcolata come sopra, la parte eccedente viene inclusa nel calcolo della superficie coperta.*

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta, le parti dell'edificio completamente interrate e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale, i piani caricatori, in zona industriale o mista. Sono incluse, invece, le scale esterne, se chiuse.

31.12. DISTACCHI

I distacchi si misurano sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, sia aperte che 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.

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

E' la distanza minima fra l'edificio ed una infrastruttura viaria o attrezzatura pubblica. Si misura dal punto del fabbricato più vicino all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, come indicato al punto 31.12, fino al limite pubblico prescritto dalle leggi, dal presente RE, 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.

31.14. CENTRO ABITATO

Si definisce centro abitato un insieme di edifici, contigui, con interposte strade, piazze, aree di sosta ed altri spazi simili, determinanti luoghi ove concorrono gli abitanti, anche

di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simili altre. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche. All'interno del 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 ed ampliamenti. Fuori dal centro abitato, si applicano le norme dello stesso **DLE 285/92** 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, per impiantare alberi, siepi, piantagioni o recinzioni.

31.15. CENTRO EDIFICATO

Centro edificato 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 le attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione di quelli esistenti. Sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione devono interessare parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza. Non è ammessa, pertanto, né la demolizione del fabbricato né lo svuotamento all'interno delle murature d'ambito, interventi tutti per i quali si devono considerare definitivamente perse le strutture essenziali del fabbricato e che preludono ad un intervento di edificazione di un nuovo fabbricato, o di ricostruzione, da assumere come diverso dalla ristrutturazione. 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 **A** deve essere assicurato l'assoluto rispetto degli involucri edilizi, delle architetture e delle caratteristiche costruttive originarie. La ricostruzione è ammessa solo se ammessa nelle norme di zona.

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme 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 alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, si considera edificazione anche la realizzazione di opere di recinzione d'altezza superiore a tre metri.

31.17. EDIFICIO O FABBRICATO

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

Tale costruzione si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua dimensione, indipendentemente dai materiali e dai procedimenti costruttivi utilizzati. 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 12 mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa. Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione.

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

31.18. FABBRICATO ACCESSORIO

Si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale è pertinente. Non ne può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente al fabbricato principale o per il servizio di un fabbricato esistente. Il volume del fabbricato accessorio è compreso nel volume costruibile e si computa come indicato al punto 31.9.

31.19. FRONTE DI UN EDIFICIO

Si dice fronte il tratto di un edificio apparente rispetto ad un punto di osservazione, il suo ingombro visuale, indipendentemente dalla conformazione planimetrica delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza variazioni planimetriche, fino ai piani superiori dell'edificio.

31.20. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

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

31.21. VOLUME TECNICO

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scale, anche destinate ad impianti, come il torrino dell'ascensore, necessari per la funzionalità dell'edificio, sporgenti oltre la copertura, piana, a falda o mista. Sono assimilabili ai volumi tecnici, ma con volume interamente non computabile, gli impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come, ad esempio, centrali telefoniche, antenne radiotelevisive, cabine Elettriche.

31.22. ALTEZZA DEGLI EDIFICI

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

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 NTA del PUC.

Si intende per parete esterna, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra dalla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%.

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, salvo quanto diversamente stabilito nelle NTA del PUC.

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 corrispon-

denza 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

Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto; le camere da pranzo, studio, soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno nove mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno metri 2,70 dal pavimento.

31.24. VANO ACCESSORIO

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, corridoi, bagni, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze

31.25. ALTRI VANI

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

Secondo la **L 47/85** e la **LR 23/85**, si considerano opere interne quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici e il **RE** vigenti, e 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 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 parti di esse.

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

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

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

Gli interventi di restauro o di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

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

31.27. TERRENO SISTEMATO

S'intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbanamenti 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 3/4 del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso.

Nelle nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dallo strumento urbanistico comunale nella eventuale zona omogenea **A**, ai sensi del **DRAEL 2266/U**, o anche nella zona omogenea **B**, ai sensi dello stesso decreto, qualora comprenda edifici di interesse ambientale e tradizionale.

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

31.29.1. Cortile. Per cortile si intende un'area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e muri di cinta, con superficie pavimentata non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti, anche se finestrate, non deve essere inferiore né a 10 ml. né all'altezza della parete più elevata.

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

31.29.3 Chiostrina. Si intende per chiostrina un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a 11 metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a 3 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 ed integrazioni, le strade di proprietà pubblica sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A- Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali;

F-bis – Itinerari ciclopeditoni.

Per tali tipi di strade devono essere osservate le fasce di rispetto e le distanze di sicurezza previste nel Codice della Strada **DLE** 285/92 e sue modifiche ed integrazioni, e nel regolamento d'esecuzione e di attuazione di cui al **DPR** 495/92 e al **DPR** 147/93 e successive modifiche e integrazioni.

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

- primarie: hanno funzioni di entrata e di uscita dalle città, ed a servizio, quindi, del traffico di scambio, fra il territorio urbano ed extraurbano, e del traffico di transito rispetto all'area urbana.

- 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).

- 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.

- locali: sono 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 ad uso pubblico fuori dai centri abitati. Le strade vicinali sono infrastrutture connesse esclusivamente con le esigenze aziendali agricole e non costituiscono opere di urbanizzazione.

La realizzazione di strade è assentibile soltanto se prevista nel PUC o se introdotta in questo con le procedure di variante consentite dalle leggi.

La costruzione delle strade vicinali è subordinata al rilascio della concessione gratuita da parte del Responsabile del settore tecnico..

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

Nelle zone per le quali non è prescritto piano attuativo, la realizzazione delle strade private è consentita esclusivamente per soddisfare la 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 piazzole sopra descritte.

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

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

Le strade che non siano ad uso pubblico sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica 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 ad una strada, di ampiezza minima determinata dalle disposizioni di legge, nella quale non è consentita l'edificazione.

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 del-

la 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 VV.F..

31.34. CIGLIO DELLA STRADA

Si definisce ciglio della strada la linea limite dell'area di proprietà dell'Ente gestore.

31.35. FRAZIONAMENTO

Il frazionamento di terreni da lottizzare è un'attività che predispone alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio. Ai sensi del presente **RE**, 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 **RE**.

31.36. URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- 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.

La concessione a edificare comporta il pagamento al Comune di un contributo di costruzione.

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 17 del **DPR 380/2001**.

31.37. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria.

- a) asili nido e scuole materne;

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'articolo 17 del **DPR 380/2001**.

31.38. ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

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

31.39. INIZIO DEI LAVORI

I lavori si dicono iniziati allorché siano state intraprese in cantiere, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

31.40. ULTIMAZIONE DEI LAVORI

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.

CAPO SETTIMO

DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE

Art. 32. Criteri progettuali

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

- 32.1.** Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
- 32.2.** Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, 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.
- 32.5.** L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- 32.6.** La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- 32.7.** La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili. Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, oltre che le indicazioni prescritte al Capo V del Titolo II, 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. Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento ter-

mico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente RE.

Art. 33. Norme generali

33.1. I PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, 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.

Nelle sole Zone B i piani completamente interrati possono essere costruiti direttamente sul confine dei lotti contigui.

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.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

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 I° e al Capo II° seguente.

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

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

33.3. PIANI TERRENI

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento e le pareti siano protetti dal terreno sistemato, con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

33.4 PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di m 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20.

33.5. AREE SCOPERTE

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

Il Sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

33.5.2. Aree interne agli edifici. Negli spazi interni definiti nell'art. 31.29 come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. Nelle aree interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile. Nelle aree interne definite nello stesso articolo come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la copertura totale, ove sia rispettato il volume costruibile, nè muri di recinzione di zone del cortile, se non a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

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 nè sporgenze nè rientranze.

Nelle aree interne agli edifici sono ammesse le sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate. lo smaltimento delle acque piovane deve essere realizzato con fognoli sifonati.

33.6. BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della **LR 32/91**. Infine, ai sensi dell'art.24, 1° comma, della **L 104/92**, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico suscettibili di limitarne l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella **L 13/89**, sono eseguite in conformità alle sopracitate disposizioni di legge.

33.7. ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI

In tutte le zone 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 C.C..

33.8. DISTANZE DEI COMIGNOLI

I focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate di almeno 1 metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. E' consentita l'edificazione anche sul confine qualora non ci siano pareti finestrate a distanza inferiore a ml. 10,00.

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 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 metri quadrati 14. L'alloggio monolocale, 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, e fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Ai sensi dell'articolo 43 della **L 457/78**, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'articolo 42 della **L 457/78**, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruienti del contributo dello stato ai sensi della stessa legge devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

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

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

34.3. ILLUMINAZIONE 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 ad 1/8 della superficie del pavimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

34.4. TEMPERATURA INTERNA

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

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

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

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 ad uso collettivo, si devono osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alla utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni del precedente articolo 34 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e nei predetti regolamenti speciali.

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 scelgono 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**.

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.

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

Art. 36 Scale

Le scale chiuse ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto.

Sono consentite le scale aperte.

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 finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

Art. 37. Parcheggio

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 e regolamenti vigenti e dalle N. di A. degli strumenti urbanistici.

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

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

Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

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

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

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

ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, **DLE 285/92**, e del suo regolamento d'attuazione, **DPR 495/92**, come anche modificati ed integrati, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici. Secondo l'articolo 46 del **DPR 495/92**, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli; qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico veicolare, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa d'ingresso.

CAPO OTTAVO

REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

Art. 38. Sicurezza

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

In particolare devono essere rispettate le norme:

- per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e con struttura metallica, di cui alla **L 1086/71** e al **DMLP 14.2.1992**;
- riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla **L 64/74**;
- per la progettazione esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al **DMLP 8.1.87**, e successive modifiche ed integrazioni;
- sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi di cui al **DMLP 3. 10. 78**.
- per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al **DPR 246/93**.
- per la sicurezza sui luoghi di lavoro si applicano le norme e prescrizioni di cui al D.L.vo n.494/96.

Art. 39. Norme e requisiti relativi al risparmio energetico

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi del Dlgs 192/2005 e successive modifiche che stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. In particolare il decreto disciplina:

- a) la metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche integrate degli edifici;
- b) l'applicazione di requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici;
- c) i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici;
- d) le ispezioni periodiche degli impianti di climatizzazione;

e) i criteri per garantire la qualificazione e l'indipendenza degli esperti incaricati della certificazione energetica e delle ispezioni degli impianti;

f) la raccolta delle informazioni e delle esperienze, delle elaborazioni e degli studi necessari all'orientamento della politica energetica del settore;

g) la promozione dell'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali, la formazione e l'aggiornamento degli operatori del settore.

3. Ai fini di cui al comma 1, lo Stato, le regioni e le province autonome, avvalendosi di meccanismi di raccordo e cooperazione, predispongono programmi, interventi e strumenti volti, nel rispetto dei principi di semplificazione e di coerenza normativa, alla:

a) attuazione omogenea e coordinata delle presenti norme;

b) sorveglianza dell'attuazione delle norme, anche attraverso la raccolta e l'elaborazione di informazioni e di dati;

c) realizzazione di studi che consentano adeguamenti legislativi nel rispetto delle esigenze dei cittadini e dello sviluppo del mercato;

d) promozione dell'uso razionale dell'energia e delle fonti rinnovabili, anche attraverso la sensibilizzazione e l'informazione degli utenti finali.

Art. 40. Difesa e protezione dagli incendi

E' affidato al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici.

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.

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

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

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

Art. 41. Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della **L 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **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 ad uso tecnologico e l'altra a uso potabile, alimentata con acqua potabile non trattata.

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

Art. 42. Smaltimento delle acque superficiali e reflue

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**, 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.

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

Art. 43. Distribuzione e uso dell'energia elettrica

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

Art. 44. Distribuzione ed uso del gas combustibile

In ogni alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola. Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**.

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

Per effetto dell'articolo 3 della stessa legge, i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico, realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'ente nazionale di unificazione (UNI) in tabelle con la denominazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **DPR 246/93**.

Art. 45. Impianti termici

Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dai ministri della sanità, del lavoro, degli interni, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici.

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

Art. 46. Ascensori e montacarichi

Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della **L 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**.

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

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

CAPO NONO

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 ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planovolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.

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

Ai sensi dell'articolo 29 del **DLE 285/92**, 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, in conformità all'articolo 10 dello stesso decreto legislativo, i fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.

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

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

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari devono far corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento. Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il 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 elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, ad esempio, portali e finestre con archivolt, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, ecc.. Negli interventi di demolizione parziale o totale, il sindaco può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona **A** e per quelli, anche in altre zone omogenee, su edifici di pregio ambientale o tradizionale, è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori della tradizione, da sottoporre alla approvazione della Commissione Edilizia, o con la gamma cromatica delle terre naturali. E' consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione Edilizia.

Art. 49. Recinzioni e infissi

Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, nelle zone B, C e D e G, sui fronti strada le recinzioni devono essere realizzate a giorno, con uno zoccolo inferiore di muratura piena, avente altezza di 120cm., 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 muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui o della gamma cromatica delle terre.

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.

In tutte le zone omogenee, è consentito di delimitare aree interne ai lotti, le quali siano pertinenti ad unità immobiliari diverse, con le recinzioni a giorno sopra descritte. Gli elementi costruttivi discontinui possono essere utilizzati come sostegno di piante, anche rampicanti. L'assenso ad edificare tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo assenso al frazionamento del lotto. Nella zona **A**, le grate di protezione delle finestre e le parti a giorno delle recinzioni interne devono essere realizzate con ferro lavorato e verniciato, con esclusione di ogni altro materiale, ed adeguarsi nelle forme e nei colori a quelle tradizionali.

Art. 50. Serramenti

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o di bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. In tal caso, i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e ad evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico. E' vietato usare per abitazione locali costruiti ad uso negozio, magazzino o altro, per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

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

sempre con la condizione che i serramenti non si aprano verso l'esterno e non occupino lo spazio pubblico.

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

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

Art. 51. Balconi

Le distanze dalle strade e l'aggetto su di queste è regolato dal nuovo codice della strada, **DLE 285/92**, e dal suo regolamento d'attuazione, **DPR 495/92**, come anche modificati ed integrati, nonché dalle norme del presente RE, per quanto di competenza del Sindaco.

Fatte salve più precise disposizioni degli strumenti urbanistici, nei centri abitati i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti e sia chiusi, aggettanti su spazi pubblici o su strade locali, non possono avere una sporgenza maggiore di metri 1,20 dalla linea di proprietà ed una altezza inferiore a 4,00 metri, misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelli che ne sono provvisti. In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare 1/10 della larghezza della strada, fermo lo sporto massimo già stabilito.

Gli aggetti di balconi e scale aperti sugli spazi privati non devono essere superiori a 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, ed a distanza lungo la facciata inferiore a 4.00 metri fra di loro.

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

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

Art. 52. Chioschi. Edicole. Pensiline

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

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della

metà della loro larghezza, 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 Responsabile del servizio del Comune, può autorizzare l'occupazione dei marciapiedi, a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria.

Inoltre, per la realizzazione di pensiline, tettoie, pensili o appoggiate, occupanti spazi ed aree pubbliche si devono rispettare le seguenti norme:

- 52.1.** Non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 3,00 metri, misurata dal punto più basso di intradosso, rispetto al piano del marciapiede pubblico.
- 52.2.** 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.
- 52.3.** 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.
- 52.4.** La copertura deve essere di materiale non fragile e impermeabile.
- 52.5.** Dovranno essere disposte in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri di pubblico interesse.

Art. 53. 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. 54. Opere private da esposizione

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

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre 10 centimetri dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.

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

Art. 55. Segnalazioni ed indicazioni

55.1. TARGHE PER DENOMINAZIONI STRADALI

Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione ed appone sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con la denominazione. Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale è collocata. In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al Comune. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere.

55.2. TARGHE PER NUMERI CIVICI

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

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

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

55.3. SEGNALETICA ED IMPIANTI PUBBLICI

Il Comune può applicare per ragioni di pubblico servizio, sentita la Commissione Edilizia e previo avviso ai proprietari interessati, sui fronti delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici, cartelli indicatori ed apparecchi relativi ai servizi stradali di traffico e agli impianti pubblici, quando non sia possibile provvedere altrimenti. I lavori saranno effettuati a cura e spese del Comune o degli enti di gestione.

I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte di un fabbricato in cui sia stato apposto uno degli indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Comune, che provvederà alla rimozione e allo spostamento a proprie spese.

55.4. 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.

Art. 56. Criteri progettuali e opere di urbanizzazione

Gli strumenti urbanistici di attuazione (PP., P. di L., PEEP, ecc.), 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.

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

56.2. 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 e del **DPCM 23.4.92** circa le distanze di rispetto delle linee aeree dai fabbricati.

56.3. La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc.), anche in relazione al criterio 57.1. In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio, rocce, 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, di particolare pregio architettonico, o interesse ambientale e 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.

56.4. La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.

56.5. 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 al **DPR 384/78**, alla **L 13/89** e **LR 32/91**, Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal consiglio comunale.

In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al successivo comma 57.5, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire, nelle forme previste dal presente Regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.

56.6. 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. 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.

56.7. 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 estesa ad 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:

56.7. 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;

56.7.2. l'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, dal rapporto £/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.

Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato del 26,50% e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, e deve essere oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale.

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

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

Art. 57. 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 ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollet-

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

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

Art. 58. 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 ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme Tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con in predetto codice della strada.

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

Art. 59. Fognature

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, delle **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 prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all'Art. 58.

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

Art. 60. Rete idrica

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 ad eseguire gli impianti idrici a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **DPR 246/93**.

Art. 61. Rete di distribuzione dell'energia elettrica

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della **L 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**, e della **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 7 della **L 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

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

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

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

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

Secondo lo stesso articolo 7, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Art. 62. Rete di illuminazione pubblica

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della **L 46/90** e del regolamento d'attuazione di cui al **DPR 447/91**, e della **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 7 della **L 46/90** le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

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

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

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

Secondo lo stesso articolo 7, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Art. 63. Spazi di verde attrezzato

Gli spazi di verde attrezzato sono costituiti da nuclei elementari di verde; le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni: le aree per il gioco dei bambini di età superiore a 6 anni, ragazzi ed adulti. I nuclei elementari di verde, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione minima di 3 mq ad abitante, devono essere disposti in adiacenza alle abitazioni (raggio di in-

fluenza 100. numero minimo di abitanti serviti 100 e massimo 300) e comunque sempre in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi di cui sono al servizio. Le aree per il gioco dei bambini di età compresa fra i 3 e i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0,40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri ed un numero minimo di abitanti serviti pari a 1100 e massimo pari a 7500. Le aree per il gioco dei bambini di età superiore, dei ragazzi e degli adulti, devono essere disposti a conveniente distanza dalle residenze. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al **DPR 246/93**.

INDICE

Art.1	APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO. COMPETENZE	1
Art.2	DEROGHE	1
Art.3	OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	2
Art.4	CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE	3
Art.5	EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DELLA CONCESSIONE	4
Art.6	OPERE ED USI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE	4
Art.7	OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA.	5
Art.8	OPERE ESENTI DA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE	5
Art.9	COMMISSIONE EDILIZIA	6
Art.10	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	6
Art.11	FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
Art.12	ALTRI ENTI	7
Art.13	DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E NULLA OSTA EX ART. 7 L. 1497/39 3 DELLA L. 431/85	9
Art.14	ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE	10
		74

ART.15	ALLEGATI DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ART. 7 L. 1497/39 3 DELLA L. 431/85 13	
Art.16	DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE	13
Art.17	ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE	14
Art.18	RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE . DOCUMENTI PER IL RITIRO	19
Art.19	PUBBLICITA'	22
Art.20	INIZIO DEI LAVORI	23
Art.21	RIFERIMENTI FISSI PLANOALTIMETRICI	25
Art.22	CONTROLLO SUI LAVORI	25
Art.23	ULTIMAZIONE DEI LAVORI	26
Art.24	RESPONSABILITA'	27
Art.25	OCCUPAZIONE E USO DEL SUOLO	28
Art.26	SEGNALAZIONI, RECINZIONI ED ILLUMINAZIONE.	29
Art.27	PONTI E SCALE DI SERVIZI	29
Art.28	SCARICO DEI MATERIALI. DEMOLIZIONI. NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI 30	
Art.29	USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE	30
Art.30	RINVENIMENTI E SCOPERTE	30
Art.31	TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI, INTERPRETAZIONI CONFORMI E MODI DI MISURAZIONE	31
Art.32	CRITERI PROGETTUALI	48
Art.33	NORME GENERALI	49
Art.34	ABITAZIONI	55
Art 35	EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI	54
Art.36	SCALE	55
Art.37	PARCHEGGI	55
Art.38	SICUREZZA	57
Art.39	NORME E REQUISITI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO	57
Art.40	DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI	58
Art.41	APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE	58
Art.42	SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE	59
Art.43	DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA	59
Art.44	DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE	60
Art.45	IMPIANTI TERMICI	60
Art.46	ASCENSORI E MONTACARICHI	61
		75

Art.47	COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUNTENZIONI	62
Art.48	MATERIALI, INTONACI E COLORATURE	63
Art. 49	RECINZIONI E INFISSI	64
Art. 50	SERRAMENTI	64
Art. 51	BALCONI	65
Art. 52	CHIOSCHI. EDICOLE. PENSILINE	66
Art. 53	LIMITI DI SPORGENZA IN GENERE 66	
Art. 54	OPERE PRIVATE DA ESPOSIZIONE 67	
Art. 55	SEGNALAZIONI ED INDICAZIONI	67
Art. 56	CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE	68
Art. 57	VIABILITA' LOCALE	71
Art 58	SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO	71
Art. 59	FOGNATURE	72
Art. 60	RETE IDRICA	72
Art. 61	RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.	72
Art. 62	RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	73
Art. 63	SPAZI DI VERDE ATTREZZATO	740

LEGENDA DEI RIFERIMENTI NORMATIVI

CDGSI	Circolare della Direzione Generale dei Servizi di igiene pubblica e ospedali
CMi	Circolare del Ministro dell'interno
CMLP	Circolare del Ministro dei Lavori pubblici
CMS	Circolare del Ministro della Sanità
CRAEL	Circolare dell'Assessore agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della RAS.
DADA	Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente della RAS
DAPIBC	Decreto dell'Assessore della P.I. Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della RAS
DCM	Delibera del Comitato dei Ministri
DCR	Direttiva approvata dal Consiglio della Regione autonoma della Sardegna
DL	Decreto legge
DLE	Decreto legislativo
DLL	Decreto legislativo Luogotenenziale
DMBCA	Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali
DMI	Decreto del Ministro dell'Interno
DMICA	Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato
DMLP	Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici
DMS	Decreto del Ministero della Sanità
DPCM	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DPGR	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
DRAEL	Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della RAS
IM	Istruzioni Ministeriali
L	Legge statale
LR	Legge della Regione Autonoma della Sardegna
PGR-CR	Presidenza della Giunta Regionale. Disposizioni approvate dal Consiglio Regionale
RD	Regio Decreto
RDL	Regio Decreto Legge
DMS	Decreto del Ministro della Sanità

DM Decreto Ministeriale