



REPUBBLICA DI SAN MARINO

REGOLAMENTO 2 ottobre 2009 n.1

**Noi Capitani Reggenti
la Serenissima Repubblica di San Marino**

Vista la Legge 19 luglio 1995 n.87;

Visto l'articolo 6, comma 1, lettera c) della Legge 3 ottobre 2007 n.107;

Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.25 adottata nella seduta del 21 settembre 2009;

Visti l'articolo 5, comma 5, della Legge Costituzionale n. 185/2005 e l'articolo 13 della Legge Qualificata n.186/2005;

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente regolamento:

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE ED ESECUZIONE DELLE NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE DI CUI ALLA LEGGE 19 LUGLIO 1995 N.87

Art. 1

1. Le concessioni edilizie relative ad edifici esistenti aventi ad oggetto interventi di cambio di destinazione d'uso, o di divisione o di accorpamento di unità immobiliari, relativamente ad edifici esistenti, possono essere rilasciate dall'Ufficio Urbanistica quando il carico urbanistico ai sensi dell'articolo 183 della Legge 19 luglio 1995 n.87 "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" resta invariato o diminuisce rispetto alla funzione precedentemente approvata, senza necessità di individuare l'ubicazione dei posti auto.

Art. 2

1. Le pratiche relative agli interventi edilizi, inclusi quelli in zone a Piano Particolareggiato, volti alla costruzione di locali interrati, di cui all'articolo 191, comma 1°, punto 4, Legge 19 luglio 1995 n.87, dovranno prevedere il mantenimento della distanza minima di mt. 1,50 dai confini di proprietà e le distanze minime dalle strade previste dall'articolo 16 della Legge 29 gennaio 1992 n.7 (PRG).

2. Al fine di raggiungere i requisiti previsti dagli articoli 99 e 100 della Legge 19 luglio 1995 n.87 e dal Decreto 3 aprile 1996 n.38, nelle zone a Piano Particolareggiato è consentita la realizzazione di cavedii di ventilazione dei piani interrati anche a distanza inferiore a quanto disposto all'articolo 191, comma 1°, punto 4 della Legge 19 luglio 1995 n.87.

Art. 3

1. Le pratiche relative agli interventi edilizi in zona A1 e zona A2, di cui all'articolo 6, potranno prevedere la creazione di nuovi volumi (locali) ai sensi dell'articolo 184, comma 1°, punto f), Legge 19 luglio 1995 n.87, con destinazione d'uso a locale accessorio e garage, mediante il recupero di spazi sotto il perimetro di edifici esistenti, in qualsiasi categoria di intervento, previa autorizzazione della CCM.

Art. 4

1. Ai sensi dell'articolo 187 della Legge 19 luglio 1995 n.87, le "sezioni ideali", richiamate nella sezione tipo del predetto articolo, che identificano le porzioni di edificio corrispondenti ai gradoni che non devono necessariamente coincidere con separazioni fisiche, sono indicate ai soli fini della identificazione e della delimitazione delle parti interrato rispetto a quelle seminterrate ed a quelle fuori terra dell'edificio.

2. Per la determinazione delle distanze dai confini di proprietà, della destinazione d'uso, delle altezze minime interne e quant'altro, restano valide le norme previste dalla legislazione vigente.

Art. 5

1. Gli interventi edilizi riguardanti gli edifici di rilevante interesse storico, ambientale e culturale classificati "Zone A3" dalla legge di Piano Regolatore Generale sono effettuati sulla base della classificazione, delle norme e delle prescrizioni, previste dalla previgente Legge 18 settembre 1990 n.103 ed approvate dalla Commissione Urbanistica con delibera n. 1 del 10 ottobre 1995 prot. n. CU/11465 assunta in attuazione all'articolo 214, comma 2°, Legge 19 luglio 1995 n.87.

Art. 6

1. Per le pratiche relative agli interventi edilizi su immobili inseriti nelle Classi di Intervento "Ristrutturazione Edilizia" e "Demolizione e Ricostruzione" di cui all'articolo 6 della Legge 18 settembre 1990 n.103 è consentito un incremento massimo di volume pari a 150 mc. Tale incremento potrà essere realizzato anche mediante più interventi edilizi, da realizzarsi anche in parte ed in momenti successivi, che complessivamente non dovranno superare 150 mc, con riferimento alla intera particella catastale anche se suddivisa in subalterni.

Art. 7

1. L'articolo 184, comma 1°, punto i), della Legge 19 luglio 1995 n.87 si applica anche alle pratiche relative agli interventi edilizi aventi ad oggetto mansarde e sottotetti abitabili, già esistenti, aventi altezze minime inferiori a ml.1,80 purché tali superfici risultino delimitate da pareti e destinate a locali non abitabili (ripostigli - depositi).

2. La detrazione del 50% della S.U. si applica solo per quella parte avente altezza interna maggiore o uguale a 1,80 mt. e minore o uguale a 3,50 mt., mentre la parte inferiore a 1,80 mt. non è computabile.

3. Le pratiche edilizie che prevedano interventi di modifica delle caratteristiche di mansarde per le quali risultano rilasciate concessioni edilizie prima dell'entrata in vigore della Legge 19 luglio 1995 n.87, dimensionandole in base alle nuove norme, dovranno adeguarsi ai nuovi indici di zona, ivi compresa la S.U.

4. Non è applicabile agli interventi edilizi in zona D, zona D1 e zona D2, quanto previsto al comma 1°, punto i) dell'articolo 184 della Legge 19 luglio 1995 n.87.

Art. 8

1. Le concessioni edilizie in sanatoria, di cui all'articolo 176, comma 8°, della Legge 19 luglio 1995 n.87 dovranno prevedere il pagamento dei relativi oneri da calcolarsi sulla base della superficie utile oggetto di sanatoria.
2. Nel caso in cui la concessione in sanatoria abbia ad oggetto interventi edilizi di cui all'articolo 184, comma 1°, lettere a, b, c, d, e, f, g, h, secondo periodo, della Legge 19 luglio 1995 n.87 verrà applicata una sanzione da € 500,00 = (euro cinquecento/00) a € 3.000,00 = (euro tremila/00).
3. Le autorizzazioni edilizie in sanatoria di cui all'articolo 176, comma 8°, della Legge 19 luglio 1995 n.87 dovranno prevedere il pagamento di una sanzione da € 500,00 = (euro cinquecento/00) a € 3.000,00 = (euro tremila/00).

Art. 9

1. Le pratiche relative agli interventi edilizi volti alla costruzione di un edificio fronti stante una viabilità a più corsie che si innestano su uno svincolo, dovranno prevedere, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 29 gennaio 1992 n.7, che la distanza sia da misurarsi dall'asse stradale della corsia di innesto più vicina all'edificio in esame.

Art. 10

1. In riferimento al comma 1, lettera a), dell'articolo 187 della Legge 19 luglio 1995 n.87, qualora l'edificio abbia fronti prospicienti più strade, ai fini del calcolo dell'altezza, per "la più bassa delle quote: - strada sull'asse del prospetto prospiciente" si deve intendere la strada dove l'edificio ha gli accessi carrabili. In tal caso in futuro non potranno essere richiesti nuovi accessi su strade con quote inferiori.

Art. 11

1. Fermo restando quanto previsto al comma 1°, numero 4 ed al comma 2° dell'articolo 191 della Legge 19 luglio 1995 n.87, gli interventi edilizi volti all'ampliamento di edifici esistenti, nei casi in cui i fronti dell'edificio non siano paralleli alle linee di confine e le distanze dai confini siano in parte inferiori a quelle previste dalle norme di zona, potranno prevedere che la distanza dal confine di proprietà su tali fronti venga calcolata facendo una media tra la distanza dalla parte di edificio più vicina al confine e quella più lontana.

Art. 12

1. Gli interventi edilizi volti alla realizzazione di locali da destinare a sale da gioco, attualmente non disciplinati dalla Legge 19 luglio 1995 n.87, sono classificabili nel punto 9 del Gruppo c - Funzione terziaria privata, commercio e servizi, comma 1° dell'articolo 183 della legge citata.

Art. 13

1. Il minimo dimensionamento dei locali ai fini dell'insediamento della funzione di cui al punto 5 del Gruppo c - Funzione terziaria privata, commercio e servizi, comma 1° dell'articolo 183, della Legge 19 luglio 1995 n.87 è pari a mq. 10.

Art. 14

1. Gli interventi edilizi volti all'inserimento di reti in aderenza a pareti rocciose, e gli interventi di Ingegneria Naturalistica da effettuarsi all'interno di bacini calanchivi, considerata la particolarità degli interventi e l'assenza di particolari opere edilizie, sono classificabili fra quelli non soggetti a concessione od autorizzazione di cui all'articolo 159 della Legge 19 luglio 1995 n.87.
2. Per tali interventi dovrà essere acquisito il parere preventivo dell'UGRAA.

Art. 15

1. Gli interventi edilizi volti alla realizzazione di cantieri stradali per la risoluzione di nodi viari e/o modifica dei flussi di traffico mediante elementi provvisori e relativa cartellonistica con adeguamento della segnaletica stradale orizzontale e verticale, anche con un periodo di sperimentazione per verificare la funzionalità delle soluzioni progettate, sono classificabili fra quelli non soggetti a concessione od autorizzazione di cui all'articolo 159 della Legge 19 luglio 1995 n.87, il tutto nel rispetto del codice stradale e della normativa in materia di sicurezza dei cantieri.

Art. 16

1. Gli interventi edilizi volti alla realizzazione di manufatti per l'alloggio di contatori di energia elettrica e/o gas richiesti per le centralizzazioni ai condomini, se installati sopra recinzioni poste a confine di proprietà con fondazione potranno essere autorizzati fino ad un'altezza massima pari a mt. 2,00, in deroga all'altezza prevista dall'articolo 161 della Legge 19 luglio 1995 n.87, previo parere dell'A.A.S.S. e dell'Ufficio Progettazione, in caso detti interventi siano in prossimità di nodi viari.

Art. 17

1. Per le pratiche relative agli interventi edilizi volti alla realizzazione di strutture di sollevamento verticale in edifici esistenti, qualora il richiedente sia portatore di handicap, riconosciuto mediante opportuna certificazione medica o abbia a carico portatore di handicap, oltre alle deroghe già previste al comma 2°, dell'articolo 156, della Legge 19 luglio 1995 n.87 dovranno essere applicate anche quelle relative alla S.U. di cui all'articolo 184 e al Volume di cui all'articolo 185.
2. Qualora inoltre non vi sia possibilità di realizzare le strutture succitate nel rispetto delle minime distanze dal centro della strada prospiciente, le stesse potranno essere realizzate in deroga alla distanza dall'asse stradale prevista all'articolo 16 della Legge 29 gennaio 1992 n.7, previo parere dell'Ufficio Progettazione.

Art. 18

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 2 della Legge 29 gennaio 1992 n.7 (P.R.G.) e dell'articolo 181, comma 5°, della Legge 19 luglio 1995 n.87, nei casi di eccesso di S.U. o di altri indici urbanistici ed edilizi dell'unità fondiaria esistente rispetto a quanto previsto dalle norme di zona sono consentiti solo interventi che prevedano la fedele ricostruzione del fabbricato esistente quanto a sagoma, volume, ed area di sedime. L'area di sedime è tuttavia modificata nel caso in cui occorra procedere dell'adeguamento alle distanze dai confini e dalle strade secondo quanto disposto dal precitato articolo 181, comma 5°.
2. Nei casi di cui al comma 1 è ammessa la costruzione e creazione di piani o locali accessori interrati o seminterrati o portici nella misura in cui possano essere scomputati ai sensi dell'articolo n.181 della Legge 19 luglio 1995 n.87.

3. Le disposizioni di cui all'articolo 181, comma 5°, della Legge 19 luglio 1995 n.87 non si applicano agli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione integrale in quanto compresi nel Nuovo Intervento a mente dell'articolo 196 della Legge 19 luglio 1995 n.87. L'attuazione di intervento edilizio di demolizione e ricostruzione integrale comporta, pertanto, l'adeguamento a tutti gli indici urbanistici ed edilizi di zona, oltre che alla vigente normativa in materia di distanza dai confini e dalle strade e di spazi per parcheggi.

Art. 19

1. Le disposizioni di cui all'articolo 191 della Legge 19 luglio 1995 n.87, si applicano esclusivamente in materia di distanze dai confini di proprietà.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 191, comma 1°, punto 1, della Legge 19 luglio 1995 n.87, non si applicano qualora l'intervento edilizio preveda la demolizione e ricostruzione anche parziale dell'edificio esistente, nel qual caso è necessario l'adeguamento alle distanze dai confini di proprietà previste dalle norme di zona.

Art. 20

1. L'unica deroga ammessa alle distanze dalle strade stabilite dall'articolo 16, comma primo, della Legge 29 gennaio 1992 n.7 (P.R.G.) è quella prevista dal comma terzo dell'articolo medesimo.

Art. 21

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 104 della Legge 19 luglio 1995 n.87 la ripiantumazione deve essere eseguita sull'area oggetto di intervento edilizio. Le eventuali sistemazioni esterne dell'edificio dovranno favorire la messa a dimora delle nuove piante. Qualora per motivi tecnici, morfologici e biologici, documentati dal richiedente, non sia possibile eseguire la piantumazione sull'area oggetto di concessione, la medesima dovrà essere effettuata su area di proprietà del richiedente o dell'Ecc.ma Camera previo parere dell'U.G.R.A.A.

2. Nei casi previsti dall'articolo 104 della Legge 19 luglio 1995 n.87, la concessione edilizia deve essere corredata di atto d'obbligo registrato e trascritto accompagnato da una relazione tecnica, dagli elaborati grafici esplicativi degli abbattimenti e ripiantumazioni e dal parere favorevole dell'U.G.R.A.A. che verifichi il rispetto di quanto stabilito al superiore comma 1.

3. In riferimento all'atto d'obbligo di cui all'articolo 104 della Legge 19 luglio 1995 n.87, il titolare della concessione edilizia, in sede di comunicazione di fine lavori, e comunque non oltre il termine di validità della concessione di cui all'articolo 168 della Legge n. 87/1995 deve prestare fideiussione bancaria in favore dell'Ecc.ma Camera, per un importo di € 500,00 = a pianta, a garanzia dell'attecchimento, per la durata di anni tre, da depositare presso l'U.G.R.A.A.

4. Il titolare della concessione edilizia, nei termini di cui al superiore comma, deve presentare all'Ufficio Urbanistica dichiarazione di avvenuta piantumazione rilasciata dall'U.G.R.A.A. e copia della fideiussione depositata di cui al superiore comma.

Art. 22

1. Le pratiche relative ad interventi edilizi di cambio di destinazione d'uso e divisione di unità immobiliari su immobili inclusi in zona R1 ed in zona R2, non disciplinate da strumento attuativo, non costituiscono proposta di Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 3 ottobre 2007 n.107, limitatamente ai casi in cui le funzioni richieste siano già insediate nell'edificio oggetto di intervento, non comportino modifica del carico urbanistico e non siano in contrasto con quelle previste dalla legge di Piano Regolatore Generale per le singole zone R1 ed R2.

Art. 23

1. Le pratiche relative agli interventi edilizi che prevedono cambi di destinazione d'uso e divisione di unità immobiliari su immobili inclusi in zona R1 ed in zona R2, con Piano Particolareggiato o Piano Particolareggiato stralcio approvati, non costituiscono proposta di Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 3 ottobre 2007 n.107.
2. I cambi di destinazione d'uso ammessi sono quelli previsti dal Piano Particolareggiato approvato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
3. Ai sensi del comma 1, lettera d) dell'articolo 3 della Legge 3 ottobre 2007 n.107, il privato interessato verserà all'Ufficio Urbanistica un contributo calcolato sulla base dello schema di convenzione allegato al presente regolamento sotto la lettera "A".

Art. 24

1. L'approvazione dell'intervento urbanistico preventivo al fine di permettere il frazionamento catastale di cui all'articolo 195 della Legge 19 luglio 1995 n.87 è richiesto nelle zone urbanistiche di seguito elencate: Zone R1 – Zone R2 – Zone C – Zone D1 –Zone Servizi – Zone A.
2. Le pratiche relative a frazionamenti catastali in attuazione dei Piani Particolareggiati approvati non saranno più sottoposti alla presa d'atto da parte della Commissione per le Politiche Territoriali.

Art. 25

1. Le pratiche relative agli interventi edilizi su immobili inclusi in zone con Piano Particolareggiato o Piano Particolareggiato stralcio approvati, che prevedano creazione di nuovi accessi o spostamenti ed ampliamenti di accessi esistenti, non costituiscono proposta di Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 3 ottobre 2007 n.107;
2. Ai sensi dell'articolo 11 del Decreto Delegato 26 maggio 2008 n.81, l'Ufficio Urbanistica esamina le pratiche di cui al comma 1, rilasciando le relative concessioni a norma di legge, previo parere favorevole dell'AASP e dell'Ufficio Progettazione.

Art. 26

1. In riferimento alle pratiche relative agli interventi edilizi su immobili inclusi in Piani Particolareggiati o Piani Particolareggiati stralcio per i quali nella delibera definitiva di approvazione da parte della Commissione Urbanistica o nell'atto di convenzionamento, sia prevista la presa d'atto del progetto architettonico, la Concessione Edilizia viene rilasciata direttamente dall'Ufficio Urbanistica senza la preventiva presa d'atto da parte della Commissione per le Politiche Territoriali. Qualora le predette pratiche siano relative a progetti di particolare entità o complessità o che interessino viabilità pubbliche, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica potrà sottoporle alla Commissione per le Politiche Territoriali per la relativa presa d'atto.

Art. 27

1. Le pratiche relative agli interventi edilizi volti alla costruzione di manufatti unicamente per alloggi di impianti tecnologici, non costituiscono proposta di Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 3 ottobre 2007 n.107.
2. L'Ufficio Urbanistica esaminerà direttamente le predette pratiche rilasciando le relative concessioni a norma di legge, previo parere favorevole dell'AASP, dell'AASS e dell'Ufficio Progettazione.

Art. 28

1. Le pratiche relative agli interventi edilizi di miglioramento fondiario di cui all'articolo 4 del Decreto 13 febbraio 1990 n.24, ad esclusione delle discariche o depositi di materiali inerti e simili comportanti sterri e riporti di altezza superiore a ml.1,50 o movimentazioni di terreno proveniente dal sito interessato, di cui all'articolo 96, comma 1°, numero 12 della Legge 19 luglio 1995 n.87, nonché le pratiche relative alla realizzazione di accessi e viabilità in "Zona E: Aree Agricole" di cui alla delibera del Comitato Tecnico Scientifico in data 13 marzo 2009 citata in premessa, non costituiscono proposta di Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 3 ottobre 2007 n.107.

2. L'Ufficio Urbanistica esaminerà direttamente le predette pratiche rilasciando le relative concessioni a norma di legge, nel rispetto delle procedure e dei termini previsti dalla delibera del Comitato Tecnico Scientifico in data 13 marzo 2009 citata.

Art. 29

1. Le pratiche relative ad interventi edilizi che prevedono modifiche ad un tratto del tracciato della viabilità pedonale, previsto dal Piano Particolareggiato approvato, non costituiscono proposta di Piano Particolareggiato o relativa Variante ai sensi della Legge 3 ottobre 2007 n.107.

2. L'Ufficio Urbanistica esaminerà direttamente le predette pratiche rilasciando le relative concessioni a norma di legge, previo parere favorevole dell'Ufficio Progettazione e preventiva presa d'atto in Commissione per le Politiche Territoriali.

Dato dalla Nostra Residenza, addì 2 ottobre 2009/1709 d.F.R

I CAPITANI REGGENTI
Francesco Mussoni – Stefano Palmieri

**IL SEGRETARIO DI STATO
PER GLI AFFARI INTERNI**
Valeria Ciavatta

ALLEGATO “A”

Schema di convenzione

Coefficiente $U = € 2.000,00= \times n.$ unità immobiliari interessate (in caso di cambio di destinazione d'uso) o risultanti (in caso di divisione di U.I.) dall'intervento edilizio.

Coefficiente $U1 = € 3.000,00=$ nel caso l'intervento edilizio di cambio di destinazione d'uso o di divisione di U.I. riguardi un'unica unità immobiliare.

I Coefficienti U e U1 dovranno essere aggiornati sulla base di un tasso annuo del 3%.