

## INDICE

<b>TITOLO I – NORME PRELIMINARI</b> -----	<b>1</b>
Art. 1 – FINALITA’-----	1
Art. 2 – SOGGETTI AVENTI TITOLO PER LA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE -----	1
<b>TITOLO II – PERMESSO DI COSTRUIRE</b> -----	<b>2</b>
Art.3 – OPERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE -----	2
Art. 4 – PRESENTAZIONE ED ESAME DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE -----	3
Art.5 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO-----	3
Art. 6 - ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE-----	5
Art. 7 - PROROGA E DECADENZA -----	6
Art. 8 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE -----	7
<b>TITOLO III – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’</b> -----	<b>8</b>
Art. 9 – INTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ (D.I.A.)-----	8
Art. 10 – MODALITA’ -----	9
<b>TITOLO IV - REGIME LIBERO</b> -----	<b>10</b>
Art. 11 - REGIME LIBERO -----	10
<b>TITOLO V – CERTIFICAZIONI</b> -----	<b>11</b>
Art. 12 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA -----	11
Art. 13 – CERTIFICATO DI AGIBILITA’ -----	11
<b>TITOLO VI – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b> -----	<b>14</b>
Art. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO -----	14
Art. 15 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI -----	14
Art. 16 – COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE -----	14
Art. 17 – PROVVEDIMENTO FINALE-----	15
<b>TITOLO VII – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI</b> -----	<b>16</b>
Art. 18 – CONFERENZA DI SERVIZI INTERNA -----	16
Art. 19 – CONFERENZA DI SERVIZI ESTERNA -----	16
Art. 20 – SPORTELLO UNICO-----	16
<b>TITOLO VIII – DISPOSIZIONI VARIE</b> -----	<b>17</b>
Art. 21 – DEROGHE-----	17
Art. 22 – VOLTURE -----	17
Art. 23 – OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE-----	17
Art. 24 – PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA-----	17
Art. 25 – INTERVENTI EDILIZI AVENTI AD OGGETTO BENI AMBIENTALI DI CUI AL D.L. VO 22.01.2004 N. 41 E DI CUI ALLA LL.RR. N. 47/96 e N. 2/03-----	18
Art. 26 – PUBBLICITA’ -----	18
Art. 27 - SANZIONI -----	18
<b>TITOLO IX – PARERE PREVENTIVO SU PROGETTI PRELIMINARI</b> -----	<b>19</b>
Art. 28 – DEFINIZIONE -----	19

Art. 29 – RICHIESTA .....	19
<b>TITOLO X– NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI --20</b>	
Art. 30 – COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI .....	20
Art. 31 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	20
Art. 32 – CONDUZIONE DEL CANTIERE .....	20
Art. 33 – CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....	21
Art. 34 – VARIANTI AI PROGETTI .....	21
Art. 35 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI .....	21
Art. 36 – TOLLERANZA ESECUTIVA .....	21
<b>TITOLO XI - PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE-----22</b>	
Art. 37 – OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI .....	22
Art. 38 – SALUBRITA' DEL TERRENO .....	22
Art. 39 – ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' .....	22
Art. 40 – ISOLAMENTO TERMICO .....	23
Art. 41 – ISOLAMENTO FONICO.....	23
Art. 42 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.....	23
Art. 43 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE .....	24
Art. 44 – RIFORNIMENTO IDRICO .....	24
Art. 45 – IMPIANTO ELETTRICO .....	24
Art. 46 – DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI.....	24
Art. 47 – ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI.....	25
Art. 48 – IMPIANTI SPECIALI.....	25
Art. 49 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI .....	25
<b>TITOLO XII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO-----26</b>	
Art. 50 – CENTRALI TERMICHE .....	26
Art. 51 - AUTORIMESSE.....	26
Art. 52 – NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO .....	27
Art. 53 – CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO .....	27
Art. 54 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO .....	27
Art. 55 – RINVIO A LEGGI PARTICOLARI .....	28
<b>TITOLO XIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI-----29</b>	
Art. 56 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.....	29
Art. 57 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI .....	30
Art. 58 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.....	32
Art. 59 – SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI.....	32
Art. 60 – PIANI SEMINTERRATI .....	33
Art. 61 – PIANI INTERRATI .....	33
Art. 62 – SOTTOTETTI.....	34
Art. 63 – TRASLAZIONE DI QUOTE DI FABBRICATI ESISTENTI.....	34
<b>TITOLO XIV – PRESCRIZIONI VARIE .....</b>	<b>35</b>
Art. 64 – NORME DI BUONA COSTRUZIONE .....	35
Art. 65 – ZOCCOLATURA.....	35
Art. 66 – ELEMENTI AGGETTANTI .....	35
Art. 67 – USCITA DALLE AUTORIMESSE – RAMPE CARRABILI .....	35
Art. 68 - MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI, CANCELLI ED ANNESSI.....	36
Art. 69 – CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.....	37
Art. 70 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	37

<b>TITOLO XV – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO</b> -----	<b>38</b>
Art. 71 – ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI-----	38
Art. 72 – TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI-----	38
Art. 73 – ANTENNE RADIO TELEVISIVE-----	38
Art. 74 – DECORO ED ARREDO URBANO-----	38
Art. 75 – MOSTRE, VETRINE ED INSEGNE IN GENERE-----	39
Art. 76 – TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO-----	39
Art. 77 – TABELLE E NUMERI CIVICI-----	39
Art. 78 – ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE STORICO-----	40
Art. 79 – RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO-----	40
Art. 80 – PARCHEGGI-----	40
<b>TITOLO XVI –DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI</b> -----	<b>41</b>
Art. 81 – NORME EDILIZIE-----	41
Art. 82 – NORME IGIENICHE-----	41
Art. 83 – MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO-----	42
Art. 84 – STALLE E CONCIMAIE-----	42
<b>TITOLO XVII –DISCIPLINA DELLA VIABILITA' E DELLE DISTANZE</b> -----	<b>43</b>
Art. 85 –VIABILITA'-----	43
<b>TITOLO XVIII - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA</b> -----	<b>46</b>
Art. 86 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - DEFINIZIONI E COMPITI-----	46
Art. 87 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - COMPOSIZIONE E NOMINA-----	46
Art. 89 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - VERBALI-----	47
Art. 90 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - FUNZIONAMENTO-----	48
<b>GLOSSARIO</b> -----	<b>49</b>
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE-----	49
<b>TABELLA SINOTTICA DEGLI INTERVENTI</b> -----	<b>53</b>

## **TITOLO I – NORME PRELIMINARI**

### **Art. 1 – FINALITA'**

Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve come R.E., ha per oggetto quanto indicato dalla L.R. n. 18/83 e s.m.i., dal D.P.R. n° 380/01 e detta norme e prescrizioni per ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia previste nello strumento urbanistico generale.

### **Art. 2 – SOGGETTI AVENTI TITOLO PER LA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

E' legittimato ad ottenere il permesso di costruire o la DIA, il proprietario o altro titolare di diritto reale ai sensi della legge civile.

Il proprietario o chi ne ha titolo deve richiedere allo sportello unico per l'edilizia il permesso di costruire per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

Per le opere di carattere condominiale, il soggetto avente titolo a presentare la richiesta è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento o in assenza dell'assemblea condominiale dai soggetti titolati a sensi del codice civile.

I soggetti indicati nei commi precedenti sono altresì legittimati alla procedura di denuncia di inizio attività.

## TITOLO II – PERMESSO DI COSTRUIRE

### Art.3 – OPERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono subordinate al rilascio del permesso di costruire le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) le nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) le demolizioni totali o parziali di manufatti esistenti, con contemporanea ricostruzione anche parziale salvo la ricostruzione entro la stessa sagoma e con la stessa volumetria che può essere realizzate anche mediante D.I.A.;
- c) le opere di ristrutturazione edilizia così con facoltà da parte del richiedente di intervenire mediante D.I.A. nell'ambito dei piani attuativi e planivolumetrici;
- d) le opere di ristrutturazione urbanistica;
- e) l'installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- f) la costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature, qualora prevedano la realizzazione di nuovi volumi;
- g) la realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale, fatta eccezione per le opere pubbliche dei Comuni, dove la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti del permesso di costruire;
- h) l'esecuzione, anche da parte di soggetti diversi dal Comune, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride, quando non interessano impianti pubblici o di pubblico interesse;
- i) la realizzazione di opere e costruzioni interrato interessanti il suolo pubblico o privato, salvo le autorimesse da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 L.122/89 ove possono essere realizzate anche mediante D.I.A.;
- j) la realizzazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti qualora tale realizzazione superi il 20% del volume dell'edificio principale;
- k) gli interventi volti alla variazione di destinazione d'uso, con opere,
- l) le opere di costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, aree attrezzate ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili ecc.);
- m) la realizzazione di muri di sostegno di altezza massima fuori terra superiore a ml. 3,00;
- n) la realizzazione su suolo pubblico o privato di chioschi e similari (vendita di giornali, generi alimentari, bar, chioschi per fiori);
- o) la realizzazione di soppalchi;
- p) le cappelle cimiteriali.

Le varianti, ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n° 380/01 e s.m.i., sono soggette a D.I.A. prima del rilascio del certificato di agibilità qualora queste non incidano sui parametri urbanistici e sulle

volumetrie, non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;

Il permesso di costruire o la D.I.A. possono essere:

- a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
- b) onerosa; l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
- c) convenzionata.

#### **Art. 4 – PRESENTAZIONE ED ESAME DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

La domanda di permesso di costruire, completa di tutti gli allegati deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia.

Al momento della presentazione, previa verifica da parte dell'ufficio della corrispondenza della documentazione allegata a quella richiesta, è rilasciata all'interessato una "Ricevuta di presentazione" con indicazione della data di arrivo, del numero della pratica. Il nominativo del responsabile del procedimento sarà comunicato all'interessato nei modi previsti dalla legge.

L'esame delle domande di permesso di costruire deve avvenire per tipologie d'intervento seguendo il numero progressivo di presentazione ed i criteri indicati dal Responsabile dell'Ufficio per l'esame delle varie tipologie.

#### **Art.5 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO**

La richiesta di permesso di costruire è inoltrata allo sportello Unico per L'Edilizia dall'avente titolo e deve contenere generalità, residenza e codice fiscale. La richiesta di permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici in 3 copie ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e dei piani attuativi vigenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo idoneo ad ottenere il permesso;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, sottoscritta dal richiedente, attestante che l'area interessata non sia stata già asservita da precedenti concessioni, licenze edilizie e permessi di costruire e che non presenti servitù di inedificabilità;
- c) estratti del P.R.G. e dell'eventuale piano preventivo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- d) documentazione catastale costituita dalla copia di mappa in scala 1:2000 o 1:1000, con indicati tutti gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto dell'intervento e la relativa superficie;
- e) riferimenti a precedenti autorizzazioni, licenze, concessioni, permessi di costruire richieste di condono, se trattasi di interventi su manufatti esistenti etc.
- f) documentazione fotografica significativa dei luoghi di intervento e delle loro adiacenze nello stato attuale (formato minimo 10x15);

g) elaborati grafici di progetto comprendenti:

- planimetria catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con il corretto inserimento della sagoma del fabbricato e del relativo lotto di pertinenza;
  - planimetrie in scala 1:200 o 1:500 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue dimensioni, quote generali relative alle distanze dai confini, dai fabbricati limitrofi e piano quotato del lotto prima e dopo l'intervento. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, le eventuali aree di cessione, lo schema delle reti di allaccio (idrico, fognante, gas, ENEL etc.) comprensivo dei pozzetti di convogliamento, distribuzione e allaccio alle reti e dichiarazione di esecuzione dei suddetti allacci conformemente alle norme in materia ed ai vigenti regolamenti e strumenti urbanistiche e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera e l'area circostante, sia essa pubblica che privata
  - piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso sei singoli locali;
  - sezione significativa e prospetti in scala 1:100 dell'opera;
  - per interventi sull'esistente, piante, sezioni e prospetti, in scala 1:100 della situazione ante opera e post opera, con, eventualmente, evidenziate le demolizioni le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare;
- h) progetti, ove previsti da legge, esecutivi degli impianti da presentare e inoltrare secondo le modalità e i tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali;
- i) dettagliata relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e alle N.T.A. del P.R.G. e dei piani attuativi. Nella relazione il progettista deve evidenziare il rispetto di tutte le norme contenute nel presente Regolamento nonché la conformità:
- alla L.13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - alla L. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energici;
  - alla L. 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti
  - alla L. 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative.
- j) dichiarazione del progettista che asseveri la rispondenza e la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, alle norme di igiene e sicurezza nonché alle prescrizioni del codice della strada, ove necessario, e l'assenza di vincoli ad eccezione di quello sismico;

Lo sportello unico, prima del rilascio del permesso di costruire, acquisisce direttamente:

- k) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. n° 380/01 (in tal caso la richiesta deve essere integrata di altre due copie);

- l) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio (in tal caso la richiesta deve essere integrata di altre due copie).

L'ufficio dello sportello cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Possono essere richiesti, al richiedente, documenti integrativi o che completino la documentazione presentata e che non sono nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa essere acquisita autonomamente

Qualora siano necessari in relazione allo specifico intervento, il titolare dovrà trasmettere al competente Ufficio Comunale, prima del rilascio del permesso di costruire, i nulla osta o autorizzazioni di competenza di altri organi.

Il Responsabile del procedimento può in ogni caso richiedere, all'interessato, altra documentazione eventualmente necessaria nei modi previsti dalla legislazione vigente.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'ottenimento dei suddetti atti di consenso.

Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 e s.m.i..

Gli elaborati sopra citati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato le generalità dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione, permesso di costruire o autorizzazione edilizia di riferimento.

## **Art. 6 - ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

L'atto di permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta di permesso di costruire;
- b) generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso di costruire;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
- g) gli estremi delle autorizzazioni/nulla-osta/pareri di competenza di organi esterni al comune ove necessari; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;



- h) la menzione della proposta motivata del responsabile del procedimento in relazione al provvedimento finale;
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- j) l'entità e le modalità di versamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. n° 380/01, della L.R. 89/98 e s.m.i., della deliberazione Consiliare di recepimento ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.

Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene.

Il permesso di costruire è rilasciato con allegata una copia dei disegni approvati.

#### **Art. 7 - PROROGA E DECADENZA**

Il permesso di costruire relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, i quali devono, comunque, essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire. Detti termini possono essere prorogati così come previsto dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, in relazione alla mole delle opere da realizzare o alle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora, entro i termini suddetti, i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il titolare del permesso di costruire deve richiedere un nuovo permesso di costruire.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della richiesta del certificato di agibilità.

Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare all'Ufficio dello sportello unico dell'edilizia, con lettera raccomandata, l'avvenuto inizio lavori entro cinque giorni dall'effettivo inizio ed il completamento degli stessi entro quindici giorni dall'effettivo completamento.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento del permesso di costruire quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

Il permesso di costruire decade automaticamente per decorso del termine qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza dal permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova richiesta del permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

In caso di decadenza del Permesso di Costruire, per opere già iniziate, è necessario richiedere un nuovo Permesso di Costruire soltanto se la parte di opera non ultimata non rientri fra gli interventi subordinati a D.I.A..

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire con apposito provvedimento del responsabile dell'ufficio dello sportello unico dell'edilizia.

#### **Art. 8 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire comporta il pagamento, salvo le esenzioni o riduzioni previste dalla legge, a carico del titolare del permesso di costruire, di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione così come previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, e secondo le prescrizioni della L.R. n. 89/98 e s.m.i. come stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo;

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso di costruire può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione da realizzare su suolo pubblico.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere detratto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fideiussione unitamente all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire in unica soluzione ovvero in sei rate semestrali, la prima delle quali all'atto del rilascio del permesso di costruire e, comunque, non la data di scadenza della validità del permesso di costruire. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deposita una fideiussione pari all'importo dovuto.

## **TITOLO III – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

### **Art. 9 – INTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)**

Sono realizzabili con denuncia di inizio attività, i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria, restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio così come definiti dall'art. 30 lett. b), c ) e d) della L.R. n. 18/83 e s.m.i. e dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione o 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) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- h) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- i) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- j) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- k) Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività' gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 3 e 11 del presente regolamento, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

La validità della denuncia coincidono con i termini di validità del permesso di costruire.

Sono ammesse varianti alla D.I.A. nel rispetto dei termini di validità fissati dalla prima comunicazione.

Gli interventi di cui al punto h) e j) e quelli di cui al punto g) per la sola parte eccedente il minimo richiesto dall'art. 9 della L.122/89 sono soggetti al contributo ai sensi dell'articolo 8 del presente regolamento alle stesse modalità previste dalla legislazione vigente.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia e' priva di effetti.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui sopra, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 8, salvo quanto previsto dal 4° comma del presente articolo.

#### **Art. 10 – MODALITA'**

Per gli interventi di cui all'articolo precedente, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, l'avente titolo deve presentare all'Ufficio dello sportello unico la denuncia di inizio di una delle attività previste nell'articolo precedente, accompagnata da una relazione sottoscritta da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia presentata anche su supporto magnetico vale anche come comunicazione di inizio lavori. Il responsabile dello sportello unico entro il termine per l'inizio dei lavori, qualora sia riscontrata l'assenza di una delle condizioni stabilite per il legittimo esercizio della denuncia di inizio dell'attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

La suddetta asseverazione comprende sempre:

- a) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi, fatta eccezione per le opere di manutenzione straordinaria;
- b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure degli Indirizzi di qualità architettonica;
- c) le eventuali approvazioni, nulla osta e vincoli pertinenziali relativamente ai parcheggi.

Le opere denunciate devono essere eseguite entro tre anni dalla data di inizio lavori ed il progettista deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

## **TITOLO IV - REGIME LIBERO**

### **Art. 11 - REGIME LIBERO**

Fra gli interventi soggetti a regime libero sono annoverati i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria così come definito dall'art. 30 lett. a) Legge n. 18/1983 e s.m.i. ed art. 3 del D.P.R. n° 380/01;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni, semprechè non comportino opere murarie e rimodellamento del terreno;
- e) recinzioni dei terreni quando realizzati con paletti infissi al suolo e rete metallica o con altro materiale leggero e precario.

## **TITOLO V – CERTIFICAZIONI**

### **Art. 12 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n° 380/01 indica, per ciascun immobile (o parte di esso) la destinazione di zona urbanistica o sottozona e gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di riferimento.

Nei casi di immobili ricadenti in più zone omogenee distinte nel P.R.G., può essere rilasciato un solo certificato di destinazione urbanistica.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, diretta all'ufficio dello sportello unico dell'edilizia, deve essere completo di planimetria e deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto.

A tale richiesta devono essere allegata una planimetria catastale, anche in copia, con identificazione delle particelle oggetto d'intervento.

La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato rilasciato e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità dello stesso.

Il certificato è rilasciato dal responsabile dell'ufficio entro il termine previsto dalla legislazione vigente e conserva validità fino a intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigente al momento del rilascio.

### **Art. 13 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n° 380/01 attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente; viene rilasciato per tutte le seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Esso può essere richiesto allo sportello unico per l'edilizia dal proprietario dell'immobile, allegando:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;

- e) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 delo D.P.R. 380/01
- f) certificato del competente ufficio tecnico della Regione di cui all'art. 62 del D.P.R. 380/01 attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II
- g) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.05.1988 n. 203;
- h) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.lgs 152/99 e successive modificazioni;
- i) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.06.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- j) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- k) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di agibilità il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- l) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. n° 380/01;
- m) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. n° 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- n) la documentazione indicata ai precedenti punti a), b) e c);
- o) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. n° 380/01.

Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n° 380/01. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. In tal caso il responsabile dell'ufficio competente nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti.

Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

In ogni caso la mancata presentazione a corredo della domanda di tutti i documenti elencati al precedente secondo comma, impedisce la formazione del silenzio-attestazione sull'istanza medesima.

E' consentito il rilascio del certificato di /agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- a) le parti comuni o di interesse generale risultino ultimate;
- b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o agibilità parziale.



## **TITOLO VI – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

### **Art. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il responsabile del procedimento è individuato ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 241/90 e s.m.i..

L'assegnazione delle pratiche ai responsabili del procedimento avviene sulla base dei criteri stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio dello sportello unico per l'edilizia.

Il Responsabile dell'Ufficio dello sportello unico per l'edilizia può in qualsiasi momento del procedimento avocare a sé le istanze già affidate ad altri responsabili.

In tal caso egli diviene responsabile del procedimento. L'avocazione dell'istanza è comunicata al soggetto interessato e non interrompe il termine previsto per la conclusione del procedimento.

### **Art. 15 – INTEGRAZIONI DOCUMENTALI**

Il responsabile del procedimento ha la facoltà per una sola volta ed entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, di invitare il richiedente a produrre i documenti ritenuti necessari ad integrare la documentazione, con conseguente interruzione del termine che ricomincia a decorrere per intero dopo l'adempimento da parte del privato.

L'interessato deve presentare la documentazione integrativa, in unica soluzione, entro il termine di 60 giorni dalla data della richiesta; in ogni caso il procedimento può essere sospeso, su istanza dell'interessato, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni.

Qualora il termine assegnato per la presentazione della documentazione richiesta decorra senza che sia intervenuta la regolarizzazione da parte dell'interessato, il responsabile del procedimento redige la relazione di chiusura e archiviazione del procedimento stesso e la propone al responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

Nel caso l'interessato presenti nuova istanza di permesso o autorizzazione a costruire può fare riferimento alla documentazione valida in possesso dell'Amministrazione.

### **Art. 16 – COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il responsabile del procedimento provvede entro 60 giorni all'istruzione della pratica, curando:

- a) l'acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3 del D.P.R. n° 380/01, convocando una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41.a raccolta degli atti che non competono al privato;
- b) la verifica della compatibilità, congruità e conformità del progetto a tutta la disciplina urbanistico - edilizia ed alle altre discipline ad essa collegate;
- c) la verifica degli schemi di atti, convenzioni, dichiarazioni, attestati, garanzie, fidejussioni o quant'altro necessario per il rilascio del permesso a costruire e per l'attuazione del relativo intervento;

- d) le richieste, ove ritenute necessarie di pareri agli altri uffici comunali competenti per problematiche specifiche.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al presente articolo, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui sopra.

Il responsabile del procedimento, all'esito dell'attività istruttoria, redige la relazione conclusiva contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed entro il termine 60 giorni dalla presentazione della pratica, salvo interruzione dei termini, propone il parere al Responsabile del Settore.

#### **Art. 17 – PROVVEDIMENTO FINALE**

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, deve essere adottato dall'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento di cui sopra, ovvero dal parere del Responsabile del Settore oppure dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 1 lett. a) dell'art. 16 del presente regolamento. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.

Il procedimento previsto dal presente titolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, di cui al successivo art. 21.

## **TITOLO VII – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

### **Art. 18 – CONFERENZA DI SERVIZI INTERNA**

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire Conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14 L. 241/90 e s.m.i..

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi, vengono verbalizzate e assumono carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

### **Art. 19 – CONFERENZA DI SERVIZI ESTERNA**

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14 L. 241/90 e s.m.i.; in tal caso la Conferenza è indetta dal responsabile del procedimento.

### **Art. 20 – SPORTELLO UNICO**

In attuazione del D.L.vo 31 marzo 1998 n. 112, le istanze relative ad interventi riguardanti attività produttive potranno essere presentate allo Sportello Unico.

Il Regolamento dello Sportello Unico formerà oggetto di apposito provvedimento consiliare.

## **TITOLO VIII – DISPOSIZIONI VARIE**

### **Art. 21 – DEROGHE**

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. ° 380/01 e dell'art. 64 della L.U.R. può essere rilasciato il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali ed ai piani attuativi esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

### **Art. 22 – VOLTURE**

Il permesso di costruire e la D.I.A. è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire rilasciato o della D.I.A. depositata facendone apposita domanda all'Ufficio dello sportello unico per l'edilizia ed allegando il relativo titolo.

In caso di rateizzazione del contributo del permesso di costruire, il richiedente dovrà presentare unitamente al titolo, voltura della polizza fideiussoria.

### **Art. 23 – OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE**

Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di permesso ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n° 380/01.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento.

### **Art. 24 – PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380/01, ove ricorrano le condizioni di legge, può essere inoltrata all'Ufficio dello sportello unico per l'edilizia, secondo le procedure di cui agli articoli precedenti.

Alla richiesta devono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:

- a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
- b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;

- c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ovvero autocertificazione nei modi di legge, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria;
- d) documentazione fotografica.

**Art. 25 – INTERVENTI EDILIZI AVENTI AD OGGETTO BENI AMBIENTALI DI CUI AL D.L.VO 22.01.2004 N. 41 E DI CUI ALLA LL.RR. N. 47/96 e N. 2/03**

Qualora l'intervento edilizio abbia ad oggetto un bene paesistico per la cui modifica esteriore la relativa autorizzazione sia di competenza del Comune ai sensi delle LL.RR. n. 47/96 e n° 2/03 e s.m.i., gli elaborati progettuali integrativi da allegare alla domanda ai sensi degli artt. 5 e 10 sono i seguenti:

- a) n. 2 copie di studio di compatibilità ambientale nei casi in cui sia richiesto;
- b) rilievo fotografico;
- c) corografia in scala 1:25.000 con indicazione dell'area oggetto dell'intervento.

L'istanza di cui alle LL.RR. n° 47/96 e n° 2/03 deve essere contenuta nella domanda di permesso di costruire e/o nella denuncia di inizio attività.

**Art. 26 – PUBBLICITA'**

Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. 241/90 , presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è data pubblicità alle istanze relative a richieste di permesso di costruire ed a denuncia di inizio attività.

I provvedimenti di permessi ed autorizzazione edilizia sono pubblicati per estratto presso l'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

**Art. 27 - SANZIONI**

Oltre a quanto prescritto dall'art. 7 del presente Regolamento Edilizio, si applicano le sanzioni le norme delle leggi statali e regionali vigenti.

## **TITOLO IX – PARERE PREVENTIVO SU PROGETTI PRELIMINARI**

### **Art. 28 – DEFINIZIONE**

Il parere preventivo è l'atto con il quale il Responsabile del Settore esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

### **Art. 29 – RICHIESTA**

L'avente titolo a chiedere con istanza diretta un permesso di costruire, prima della presentazione della domanda può richiedere al responsabile dello sportello unico dell'edilizia un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. La richiesta di parere preventivo è assoggettato alle stesse procedure del permesso di costruire.

Il progetto preliminare deve comprendere tutti gli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi il responsabile del procedimento e del Settore.

Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Il parere preventivo non esclude il successivo normale procedimento per l'approvazione del progetto definitivo.

## **TITOLO X– NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

### **Art. 30 – COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori entro sette giorni dall'effettivo inizio, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori, per accettazione della nomina.

Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato se previsto dalla legge:

- a) la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 se non inviata precedentemente;
- b) il progetto relativo alla sicurezza degli impianti ai sensi della L. 46/90, se non inviato precedentemente;
- c) atto di vincolo a parcheggio registrato e trascritto, ove contemplato;
- d) atto unilaterale di cessione al comune delle aree per allargamento e/o sistemazione della viabilità, registrato e trascritto, ove contemplato;
- e) trascrizione del permesso di costruire, nel caso di asservimento di lotti, ai sensi dell'art. 60, comma 4 della L.R. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 31 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del personale dello sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi delle strutture sanitarie territoriali.

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Genio Civile, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Se è accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dal 2° comma dell'art. 22 del D.P.R. n° 380, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procede ai sensi della parte I titolo IV del D.P.R. n° 380/01 e degli artt. 8 e seguenti della L.R. n. 52/89.

### **Art. 32 – CONDUZIONE DEL CANTIERE**

In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal responsabile della sicurezza.

I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni, di qualsiasi genere, su fabbricati prospicienti aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi per impedire la propagazione di polveri. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o D.I.A..

In tutti i cantieri temporanei o mobili dovranno essere applicate le norme vigenti in materia di sicurezza e salute sul luogo di lavoro di cui D.L.vo 626/94.

### **Art. 33 – CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Il titolare del permesso di costruire o D.I.A., qualora in seguito all'esecuzione dei lavori effettuasse ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, deve informarne l'ufficio competente che, a sua volta, richiederà l'intervento degli Enti preposti alla tutela di quanto emerso durante i lavori.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.L.vo n. 41/04).

### **Art. 34 – VARIANTI AI PROGETTI**

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

Sono varianti essenziali al progetto approvato le modifiche della superficie utile, della sagoma del volume e della destinazione d'uso e variazioni planimetriche oltre i limiti previsti dall'art. 2 L.R. 52/89 e dell'art. 32 del D.P.R. n° 380/01.

Le suddette varianti devono essere richieste e permesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori.

Sono varianti non essenziali quelle non ricomprese nel precedente comma 2. Per queste si applicano le disposizioni di cui all'art. 22 del D.P.R. n° 380/01.

### **Art. 35 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o denuncia di inizio dell'attività e comunicata allo sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dalla fine dei lavori, inviando apposito modello predisposto dal Comune firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

### **Art. 36 – TOLLERANZA ESECUTIVA**

In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di agibilità, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari al 3% nelle misure sia sul piano orizzontale, che nelle misure sul piano verticale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 52/89.



## **TITOLO XI - Prescrizioni Igienico – Sanitarie e Costruttive**

### **Art. 37 – OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI**

Le costruzioni di edilizia abitativa dovranno osservare quanto prescritto nei successivi articoli del presente regolamento e dalle altre disposizioni di leggi statali e regionali.

### **Art. 38 – SALUBRITA' DEL TERRENO**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione é umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è obbligatoria l'adozione di provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Nella sistemazione degli spazi esterni dei fabbricati, siti in zone residenziali, le superfici pavimentate vanno contenute al massimo al fine di favorire la permeabilità del suolo e i ricarichi di falda.

### **Art. 39 – ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno, a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio o massetto distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine o vespaio aerato.

Nel caso di locali classificati nel presente regolamento come A2 é sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota di pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò da una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di permessi di costruire o D.I.A..

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo sperimentate tecnologie.

#### **Art. 40 – ISOLAMENTO TERMICO**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni integrali di fabbricati esistenti per tutti i locali classificati nel presente regolamento come categorie A e S1 deve essere rispettata la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori, presso il competente ufficio comunale, allegato al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare ai sensi della Legge 10/91 la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmato dal committente e dal progettista.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima dell'inizio dei lavori, solo se espressamente richiesto nel provvedimento abilitativo.

Nel caso di varianti e/o di modifiche sostanziali al progetto originario il committente deve depositare la documentazione, secondo quanto già previsto nel precedente secondo comma.

#### **Art. 41 – ISOLAMENTO FONICO**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel presente regolamento come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumore e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db. per frequenza fra 100 e 300 Hz. misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

#### **Art. 42 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE**

In base alla legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque provenienti da utilizzazioni per usi civili;

- b) acque provenienti da utilizzazioni per usi industriali;
- c) acque meteoriche provenienti da insediamenti di ogni tipo.

Gli scarichi degli insediamenti civili sono quelli definiti dalla L. 17 maggio 1995 n. 172 e s.m.i..

Sono assimilabili a quelli provenienti da insediamenti abitativi gli scarichi provenienti da qualsiasi attività che siano conformi a quanto indicato dalla normativa statale e regionale.

#### **Art. 43 – MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE**

Gli scarichi nelle fognature comunali degli insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa vigente per il servizio della fognatura urbana vigente.

#### **Art. 44 – RIFORMIMENTO IDRICO**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati nel presente regolamento come A1, A2, e S1 deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

#### **Art. 45 – IMPIANTO ELETTRICO**

La costruzione, la modifica e l'ampliamento degli impianti e delle opere elettriche ed elettroniche negli edifici che contengono locali classificati come A ed S nel presente regolamento devono essere realizzati sulla base di un progetto esecutivo redatto e firmato da un tecnico abilitato, ai sensi della Legge 46/1990 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447/1991).

Il progetto dovrà garantire la sicurezza e la stabilità delle strutture ed evitare qualsiasi pericolo a garanzia della pubblica incolumità ai sensi della L. 186/1968 e deve essere conforme alle norme del Comitato Elettrostatico Italiano (CEI), nonché alle direttive CEE.

Il progetto di cui al comma 2 è depositato in duplice copia:

- d) presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative vigenti;
- e) presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione.

#### **Art. 46 – DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI**

Il deposito temporaneo in attesa del conferimento dei rifiuti urbani interni, ingombranti e non, compresi quelli destinati alla raccolta differenziata ove essa sia istituita, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel Regolamento dei servizi di smaltimento dei rifiuti urbani, da adottare ai sensi della normativa vigente.

---

#### **Art. 47 – ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI**

Tutti i locali classificati, nel presente regolamento come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutte le emissioni in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa che possa produrre inquinamento atmosferico devono essere adeguate alle norme fissate dal D.P.R. 203/88 ed alle successive modificazioni ed integrazioni emanate sia a livello nazionale che regionale.

#### **Art. 48 – IMPIANTI SPECIALI**

Nei casi di adozioni di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione Comunale, su parere del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda del permesso di costruire deve essere allegato uno schema dell'impianto, prima dell'effettivo rilascio del permesso di costruire sarà presentato il progetto esecutivo dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'ASL e da un tecnico abilitato.

Per tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo agli organi competenti.

#### **Art. 49 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, ed iscritti nella prima classe (vedi T.U. delle leggi sanitarie e decreti ministeriali attuativi), non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti da eventuali locali abitabili.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L. ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## TITOLO XII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

### Art. 50 – CENTRALI TERMICHE

**Centrale termica a combustibile liquido** - Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:

- a) le strutture devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni;
- b) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali, autorimesse, magazzini ecc.. La separazione di detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato.
- c) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
- d) qualora il deposito di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto all'Autorità competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

**Centrale termica a gas di rete** - Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:

- e) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50 ;
- f) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- g) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- h) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi e norme vigenti secondo le regole specifiche di sicurezza;
- i) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

### Art. 51 - AUTORIMESSE

Le autorimesse private con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini della prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- a) le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco 30' ed a chiusura automatica;
- b) la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- c) l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2 metri;
- d) le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati

anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente, in particolare il D.M.I. 01.02.1986.

Ai fini della funzionalità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita di ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza massima dell'8%.

#### **Art. 52 – NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del permesso di costruire e per il rilascio del certificato di agibilità, di cui al precedente art. 13 del presente Regolamento, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc.) e per le attività elencate nel Decreto del Ministro degli Interni del 16.02.1982.

#### **Art. 53 – CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situato all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse nell'attraversamento delle murature devono essere protette con guaina metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura ed atte ad evitare fughe di gas.

#### **Art. 54 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile (e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale) tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere autorizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di mt 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

#### **Art. 55 – RINVIO A LEGGI PARTICOLARI**

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, deposito di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono esplicitamente richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali, come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi; ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sono soggetti a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

## TITOLO XIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

### Art. 56 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; palestre, sale da spettacolo, bar, ristoranti;
- b) laboratori scientifico tecnici, servizi igienici ed edifici di cura ed ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, laboratori artigianali;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone é prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone é limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie e gli 8 mt di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) cantine, lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni di uso similari.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo 2 piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.



I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

### **Art. 57 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione, per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

#### **A) Altezze minime**

##### **a) Locali di categoria A1**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 precedente art. 60, non deve essere inferiore a mt 2,70 , salvo quanto previsto dai successivi articoli.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetto, l'altezza media deve essere minimo 2,70 con un minimo di 1,80 nella parte più bassa.

E' consentito, per gli immobili condonati, l'adeguamento delle unità abitative alle altezze minime ai sensi dell'art. 43 , secondo comma, lettera b), e terzo comma, della legge 05.08.1978, n. 457, fatti salvi i diritti dei terzi, per le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati.

##### **b) Locali di categoria A2**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 64, non deve essere inferiore a ml 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Nel caso di soffitti inclinati o misti, si calcola l'altezza media con un minimo di 2,40:

Le altezze minime previste nel comma precedente possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati, sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie del locale, ottenibili prevedendo una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria. La deroga deve essere preventivamente autorizzata dalla AUSL competente per territorio.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno mt 4,00. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata detta altezza minima può ridursi a ml 3,50. Nel caso di soffitti inclinati o misti, si calcola l'altezza media con un minimo di 3,00.

##### **c) Locali di categoria S**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a mt 2,40, salvo quanto stabilito all'art. 59 e da leggi e/o regolamenti specifici.

**B) Superfici minime**

## a) Locali di categoria A1 - punti a) e b)

Locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima mq. 9 se per una persona, mq 12 per due persone e mq 14 matrimoniale; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria; è inoltre ammessa, anche in caso di nuove costruzioni la realizzazione di angoli cottura, anche privi di finestre proprie, che si aprano su altro locale (soggiorno o pranzo) con una superficie minima non inferiore a mq 14,00 e purché, per almeno un lato, non risulti da questo separato con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

## b) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici non possono avere dimensioni inferiori a mq 20, fatta eccezione per i locali destinati per l'attività artigianale.

## c) Locali di categoria S

Locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A ma da interposto disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Per gli altri è consentito dai locali cui, nella distribuzione dell'unità immobiliare, sono specificatamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e cucine.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 64, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 e al personale che ne usufruisce, divisi, inoltre, per sesso nei casi necessari.

La superficie minima per un locale wc è di mq. 1,20 e la larghezza minima di mt. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di mt 1,50 realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 nel rispetta della normativa vigente in materia d superamento di barriere architettoniche.

I locali S2 di cui alla lettera g) del presente articolo, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

### **C) Illuminazione e ventilazione**

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S con l'eccezione delle centrali termiche possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra le superfici delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/8, fatti salvi i rapporti minimi inferiori previsti da regolamenti e leggi specifiche.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza illuminazione e ventilazione diretta.

### **D) Riscaldamento**

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente e deve essere uguale in tutti i locali 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 devono presentare tracce di condensazione permanente.

## **Art. 58 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI**

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1 ed A2, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/10 della superficie del piano.

## **Art. 59 – SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il sottotetto può considerarsi abitabile purché la sua altezza media di ciascun locale, risulti superiore o uguale a mt 2.70 (con minimo assoluto di ml 1,80) e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Nel caso di coperture con andamento articolato si considera, come altezza media, la media ponderale delle altezze.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A ed S sempre che l'altezza minima della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai limiti prescritti per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco, se non dotata di requisiti dei locali di categoria A ed S, può essere adibita a deposito o ripostiglio.

**Art. 60 – PIANI SEMINTERRATI**

Sono considerati piani seminterrati quelli i cui locali hanno il pavimento posto a un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno per almeno 3 pareti su quattro dell'edificio.

I locali posti ai piani seminterrati di fabbricati, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere abitabili o destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica ed indici di fonoisolamento conformi alle disposizioni di legge vigenti in materia;
- c) un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
- d) aeroilluminazione naturale diretta (per i locali adibiti a abitazione permanente) o condizionamento e illuminazione artificiale come previsto dalle disposizioni di leggi vigenti in materia;
- e) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- f) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- g) per le categorie A1 e A2 l'altezza netta dei locali deve essere superiore o uguale a ml. 3,00 e quando non meno dei 1/3 dell'altezza del locale in tutte le parti sia al di sopra del piano di sistemazione avvenuta.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

**Art. 61 – PIANI INTERRATI**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A e possono essere realizzati a confine, previo accordo scritto tra le parti, ovvero ad una distanza di ml 1,50 dal confine.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2, con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dalla umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

In detti locali è possibile realizzare, oltre all'impianto elettrico e di riscaldamento, anche un W.C. completo di impianto idrico-sanitario.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque.

#### **Art. 62 – SOTTOTETTI**

I locali sotto le falde dei tetti possono essere non abitabili e/o abitabili.

##### **a) Sottotetti non abitabili**

In detti locali é possibile realizzare, oltre all'impianto elettrico anche quello di riscaldamento ed idrico-sanitario ed un bagno, con altezza minima interna non inferiore a mt. 1,80 ed altezza massima non superiore a mt. 2,50.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante finestre nelle pareti perimetrali, lucernari e asole e finestre e/o abbaini ricavate nelle falde del tetto stesso.

E' consentito l'arretramento della falda del tetto con la creazione di terrazzini ad uso stenditoio all'aperto con aperture per accedere agli stessi; in tal caso, ai fini dell'altezza massima dell'edificio non verrà considerata la sezione su detti terrazzini.

##### **b) Sottotetti abitabili**

I sottotetti abitabili devono presentare i requisiti previsti nel presente regolamento edilizio per i locali abitabili riguardo all'altezza media che non deve essere inferiore a ml. 2,70 ed alla dimensione minima nonché alla illuminazione ed alla ventilazione.

##### **c) Sottotetti condonati ad uso abitativo**

I sottotetti condonati ad uso abitativo ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 possono essere adeguati ai requisiti minimi di abitabilità dei sottotetti abitabili di cui al presente regolamento a condizione che versino per detto adeguamento del contributo di cui al agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. n° 380/01.

Le maggiori altezze non determinano nuove cubature.

#### **Art. 63 – TRASLAZIONE DI QUOTE DI FABBRICATI ESISTENTI**

I fabbricati che, a seguito della progressiva definizione delle urbanizzazioni, si fossero venuti a trovare con l'originale quota di imposta al di sotto della nuova quota di campagna, possono, in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, riferirsi alla nuova quota e che non si realizzi alcun aumento di volumetria ma semplice traslazione di quota, fatti salvi i diritti dei terzi.

## **TITOLO XIV – PRESCRIZIONI VARIE**

### **Art. 64 – NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

In tutti gli edifici devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislatura vigente in materia di stabilità delle fondazioni e della costruzione in generale nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti

### **Art. 65 – ZOCCOLATURA**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

### **Art. 66 – ELEMENTI AGGETTANTI**

Nessun oggetto maggiore di cm 10 può essere ammesso al di sotto della quota di ml 2,50 dal piano del marciapiede relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio.

Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiori ai mt 4,00.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a mt. 2.70 dal piano del marciapiede rialzato, in assenza di marciapiede, invece, l'altezza minima deve essere riportata a mt 4,50 .

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o di uso pubblico, oltre mt 1,50 e devono essere inferiore ad 1/10 della larghezza della strada.

### **Art. 67 – USCITA DALLE AUTORIMESSE – RAMPE CARRABILI**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio stradale deve esservi una distanza pari ad almeno mt 2,00.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno mt 10 misurata tra gli stipiti più vicini e mt 12 dalle intersezioni (D.P.R. 495/92). In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non possono avere larghezza inferiore a mt 2,50 se rettilinee ed a mt 3,50 se in curva, non devono avere pendenze superiori al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore

al 15%. Devono realizzarsi in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a mt 0,90

#### **Art. 68 - MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI, CANCELLI ED ANNESSI**

Non sono ammessi muri di sostegno più alti di mt 3,00 e scarpate più alte di mt 4,00 , salvo comprovate esigenze tecniche particolari.

In entrambi i casi si dovrà provvedere a schermature con vegetazione o a sistemazioni di gradonate a verde.

- 1) Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e tutte le caratteristiche di distanza dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano;
- 2) E' possibile realizzare nelle zone edificabili ingressi carrabili ad una distanza inferiore ai 12 ml. dall'incrocio, previo parere favorevole del Settore P.M.;
- 3) Nelle zone edificabili o edificate, salvo diversa regolamentazione di dettaglio prevista in piani attuativi:
  - Muro di recinzione (parte muraria chiusa) h max = ml. 1,00 con sovrastane parte permeabile visivamente di ml 1,20. La parte muraria chiusa delle recinzione può superare l'altezza di ml 1,00 e, comunque, non oltre ml 2,00, purché la parte permeabile visivamente risulti superiore al 70% della parte chiusa.
  - In caso di terreno in declivio si calcola l'altezza media con un massimo di ml. 1,50 nella parte più alta;
  - Distanze:
    - a) in allineamento obbligatorio alle recinzioni esistenti regolarmente autorizzate;
    - b) in allineamento al marciapiede se esistente;
    - c) a ml. 2,00 dal confine stradale in caso in cui il marciapiede non esiste;
    - d) nel caso che la realizzazione della recinzione interessi un'area destinata dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati ad uso pubblico o di pubblica utilità interessi aree per le quali sia prescritta la preventiva redazione di piani attuativi, la stessa potrà essere realizzata con rete metallica sorretta da paletti in legno, acciaio, calcestruzzo, per una altezza complessiva massima di ml 2,20 per la parte interessata alle previsioni di piano con ancoraggio al suolo con cordolo di muratura o c.a. di altezza fori terra di cm 20 massimo.
- 4) Nella Zona Agricola:
  - Muro di recinzione (parte muraria chiusa) di h max = ml. 1,00;
  - In caso di terreno in declivio si calcola l'altezza media con un massimo di ml. 1,50 nella parte più alta;
  - Sul fronte strada altezza max della parte muraria chiusa = ml. 1,20;
  - Distanze:
    - a) in allineamento alle recinzioni esistenti regolarmente autorizzate, previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada;
    - b) Lungo la S.P. n. 20 "Marruviana", nei tratti sprovvisti di marciapiede, le recinzioni devono essere realizzate a non meno di ml 1,50 dal ciglio stradale o dal limite interno degli eventuali muri di contenimento esistenti;
    - c) come da normativa del codice della strada negli altri casi.
- 5) In tutte le zone l'altezza massima totale del muro deve essere inferiore a ml. 2,20, mentre per la parte relativa gli accessi può essere portata fino a ml. 2,50.  
Gli ingressi carrabili devono essere arretrati di una lunghezza pari alla metà della larghezza del cancello stesso e minimo ml. 2,50.

Nel caso in cui l'ingresso sia disposto di un cancello automatizzato, lo stesso può essere allineato alla recinzione.

- 6)** Possono essere realizzati nella parte superiore allo zoccolo murario (parte in muratura chiusa) anche tratti pieni e/o opachi (sia lineari, obliqui, curvi, ecc.) fino ad una larghezza massima di ml. 1,20 e fino ad una percentuale di parte opaca inferiore al 30% da calcolarsi solo nella parte superiore allo zoccolo murario.

Limitatamente agli ingressi carrabili e/0 pedonali, il rapporto di cui al punto precedente può essere portato fino ad una percentuale massima del 50% da calcolarsi per l'intera altezza della recinzione.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un autoveicolo in entrata od in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità, o muniti, quando non risulta in nessun caso possibile l'arretramento, di impianto automatico di apertura, in modo da evitare possibili intralci alla viabilità.

#### **Art. 69 – CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA**

Tutti gli edifici di abitazione, individuali o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza, atte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima di mt 1,20 dal pavimento.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere ubicati sulla recinzione o comunque dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

#### **Art. 70 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Tutti gli edifici privati, residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 503/1996, dalla L.13/89, dal D.P.R. n° 380/01 e dal D.M. del Ministero dei LL.PP. 236/89, al fine da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli indicati come barriere architettoniche, e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici dei percorsi interni e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazioni complessive dei fabbricati esistenti.

I progetti ai sensi della legge 13/89 e dell'art. 24 della legge 104/92, devono, essere redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel D.M. 236/89.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione di professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della Legge 13/1989 .

In alcuni casi particolari possono essere concesse deroghe con delibera di Consiglio Comunale ad alcuni parametri di piano nelle zone residenziali, e solo per alcuni casi particolari (esempio bambini) con la possibilità di realizzare spazi ed ambienti ricreativi finalizzati al raggiungimento della piena autonomia ed allo scopo della L. 104/92 per persone portatori di handicap.



## **TITOLO XV – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO**

### **Art. 71 – ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le finiture ad essa attinenti devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.

Nelle pareti esterne, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, ad eccezione dei casi specifici previsti dalle leggi vigenti.

Le tubazioni dell'acqua ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre un "Piano dell'arredo urbano" ed un "Piano del colore" che costituiranno parte integrante del presente regolamento.

### **Art. 72 – TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI**

Nel caso di edifici con facciata unitaria è fatto divieto di procedere a rivestimenti o tinteggiature che interessino parti limitate del prospetto senza porre in relazione l'intervento all'omogeneità dell'insieme.

### **Art. 73 – ANTENNE RADIO TELEVISIVE**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazione o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti, tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi.

E' comunque facoltà del Responsabile del Settore richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle antenne a servizio di singoli alloggi, fatta eccezione per le antenne paraboliche.

### **Art. 74 – DECORO ED ARREDO URBANO**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, etc.), le serrande, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.) devono essere realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro.

Nel caso di ampliamento, sostituzione o di qualsiasi intervento di recupero delle costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, andranno verificate, al fine di una più

adeguata collocazione delle stesse, la rispondenza della loro ubicazione alle normative vigenti (codice della strada, decreto di attuazione dello stesso, regolamento comunale sull'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico, ecc.).

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) saranno realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte capacità motorie

#### **Art. 75 – MOSTRE, VETRINE ED INSEGNE IN GENERE**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata ad autorizzazione (permessi di costruire o DIA), conformemente ai Regolamenti comunali sulla pubblicità e per l'occupazione del suolo pubblico.

#### **Art. 76 – TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO**

L'apposizione a porte a finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico può essere autorizzata dal Responsabile del Settore, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso.

Le tende aggettanti sono proibite nelle piazze e strade prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può superare la metà dell'ampiezza del marciapiede

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt 2,10 (D.P.R. 236/1989) dal marciapiede.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed armonia nell'ambiente urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previo nulla osta delle Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico vigente.

Le tende su strutture portanti infisse al suolo dovranno essere, inequivocabilmente, removibili. L'ingombro non potrà superare la metà della larghezza del marciapiede e lasciare libera una parte pedonale comunque non inferiore a mt 2,00 (D.P.R. 495/92). La chiusura in senso verticale, dello spazio occupato dalle tende, è consentita esclusivamente allo scopo di riparare dagli agenti atmosferici e solo se costituita da elementi totalmente mobili e retrattili.

Non sono ammesse soluzioni a pannelli fissi, pur se smontabili, che di fatto definiscono soluzioni stabili e persistenti

#### **Art. 77 – TABELLE E NUMERI CIVICI**

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non

rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

#### **Art. 78 – ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE STORICO**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno od interno di immobili di interesse storico, l'intervento dovrà tendere alla conservazione integrale degli apparati decorativi originari o a integrare gli assetti primitivi, secondo gli indirizzi dello specifico studio allegato al P.R.G. qualora i caratteri originari siano in parte compromessi da aggiunte dissonanti o da modifiche incoerenti.

Le aperture di nuove vetrine, nei fabbricati stilisticamente definiti, possono essere assentite solo se non compromettono la configurazione delle facciate.

Gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non possono essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

#### **Art. 79 – RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO**

Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono obbligati a denunciare immediatamente i ritrovamenti al Sindaco, il quale richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico-artistico.

#### **Art. 80 – PARCHEGGI**

Nelle nuove costruzioni anche se realizzate in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio. I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse). Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali aree nell'edificio le quantità minime di superfici destinate a parcheggi possono essere localizzate nell'ambito di zone prevalentemente residenziali, su aree o all'interno di fabbricati, regolarmente autorizzati o condonati.

Nelle costruzioni esistenti i proprietari possono realizzare parcheggi ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire appositi spazi a parcheggio nell'abitazioni gli stessi possono essere reperiti in aree diverse purché tali aree

In entrambi i casi di cui sopra la comunicazione di inizio lavori è condizionata alla esibizione di atto registrato e trascritto di asservimento dei parcheggi.

Per le superfici a parcheggio esterno sono prescritte pavimentazioni con materiali e tecniche che garantiscano la permeabilità del suolo.

Nel caso di edifici esistenti oggetto di cambio di destinazione d'uso a commerciale (e/o di nuova costruzione), ad eccezione dei locali già desinati a garage (legge n. 122/1989), nelle zone B1 e B2 del P.R.G. vigente, sono esenti dall'obbligo di riservare spazi a parcheggio purché la superficie complessiva oggetto di cambio d'uso non superi mq 50,00.

## **TITOLO XVI –DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI**

### **Art. 81 – NORME EDILIZIE**

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle attrezzature rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt 1,20. Le pendenze del suolo circostante l'abitazione, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione, salvo quanto diversamente previsto nel precedente art. 69.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal presente regolamento.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo

### **Art. 82 – NORME IGIENICHE**

Ogni nuova abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di conduttura o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti e provvisto di pompa o di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'erogazione deve avvenire per mezzo di pompa

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Ogni alloggio deve essere provvisto di almeno un locale accessorio, classificato come S1 nel presente regolamento e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni

---

**Art. 83 – MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

I ricoveri per attrezzi, macchinari e prodotti possono essere realizzati, ai sensi dell'art.71 della L.R. 18/83 così come modificata ed integrata dalla L.R. 12/99.

I distacchi dai cigli stradali e dai confini del fondo sono quelli definiti dal P.R.G. nonché dalle vigenti norme di legge e regolamentari

**Art. 84 – STALLE E CONCIMAIE**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno mt 10.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali vigenti e con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiali impermeabili e munito di scoli.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt 2,00 dal pavimento. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno mt 25.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di mt 100 da qualunque abitazione e non meno di mt 50 da pozzi di acqua

## TITOLO XVII –DISCIPLINA DELLA VIABILITA' E DELLE DISTANZE

### Art. 85 –VIABILITA'.

Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade ed i nodi stradali. L'indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade al di fuori del centro abitato del territorio comunale si suddividono in:

- a) **STRADA URBANA DI QUARTIERE (Tipo E):** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata. Rientrano in tale classificazione le strade di larghezza superiore o uguale ai ml 10,00 indicate nell'allegata planimetria (Tavola della viabilità) nei tratti:
- 1-1 Proseguimento via Almirante (da S.P. n° 22 –circonfucense- a via del cimitero)
  - 2-2 Strada di nuova realizzazione (da strada vicinale Vallericcio al Corso Vittorio Veneto);
  - 3-3 strada vicinale Vallericcio (dalla strada nuova realizzazione fino al confine con il Comune di Pescina);
  - 4-4 strada comunale Ponte la Pietra (dalla strada vicinale Vallericcio alla S.P. n° 20);
  - 5-5 via Corbella (dalla S.P. n° 20 al fiume Giovenco);
  - 6-6 via San Cipriano e relativo proseguimento (dalla S.P. n° 20 al confine con il Comune di Cerchio);
  - 7-7 via dell'Abbazia;
  - 8-8 strada di nuova realizzazione (zona industriale-artigianale);
  - 9-9 via Francesco Ippoliti (dall'incrocio con la S.P. n° 20 a via Giovenco).

Le distanze da mantenere dal confine stradale da rispettare per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a:

ml 20,00 per le aree agricole salvo diversa indicazione specifica prevista nella norma di zona.;

ml. 7,50 per le altre aree, salvo allineamenti precostituiti nelle aree residenziali e comunque non inferiore ai ml 5,00;

Tale distanza costituisce la fascia di rispetto delle strade.

- b) **STRADA LOCALE (Tipo F):** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini dell'uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. Esse si dividono in:

- Provinciali, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano

alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico. Le strade provinciali sono evidenziate nell'allegata planimetria (Tavola della viabilità).

- Comunali, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Le strade vicinali sono assimilate alle strade comunali.

Le distanze da mantenere dal confine stradale e da rispettare per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a:

### **Strade Provinciali:**

ml 20,00 per le aree agricole salvo diversa indicazione specifica prevista nella norma di zona;

ml. 7,50 per le altre aree.

### **Strade Comunali**

ml 10,00 per le aree agricole salvo diversa indicazione specifica prevista nella norma di zona;

ml 5,00 per le altre aree, salvo diversa indicazione specifica prevista nella norma di zona.

Le strade nel centro abitato del territorio comunale si suddividono in:

**STRADA LOCALE (Tipo F) COMUNALE. Le distanze dal confine stradale da rispettare per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a:**

Nelle zone (B2.1) in allineamento precostituito;

Nelle zone (B2.2), ml 3,00 o in allineamento precostituito;

Nelle zone B3, ml 5,00 o in allineamento precostituito.

Per allineamento precostituito si intende:

per le zone B2.1 B2.2 e B3, se presenti le opere di urbanizzazioni, l'allineamento su fronte stradale su cui si affaccia l'ingresso principale del costruendo fabbricato;

per le sole zone B3 l'allineamento, in mancanza di opere di urbanizzazioni (strada e marciapiede), è inteso come l'allineamento prevalente degli edifici esistenti su fronte strada

Tale distanza costituisce la fascia di rispetto delle strade.

La fascia di rispetto delle strade è inedificabile; può essere consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione permanente.

A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzato:

la costruzione di stazioni di servizio previo regolamento di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A. allegate al PRG vigente;

la realizzazione di parcheggi scoperti;

cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;

reti idriche e fognanti;  
canalizzazioni irrigue e pozzi;  
metanodotti, gasdotti, etc.

Per quanto non espressamente detto nel presente articolo si fa riferimento alle disposizioni contenute nel nuovo Codice della Strada e nel suo Regolamento di esecuzione che ne costituiscono la base legislativa (D.P.R. 495/92 e successive modifiche e integrazioni).

La fascia di rispetto delle strade concorre alla formazione dell'indice di utilizzazione edificatoria.

Per le costruzioni esistenti sulla fascia di rispetto delle strade regolarmente autorizzate o condonate, all'atto della adozione del P.R.G. sono consentiti gli interventi previsti dall'art.7 delle presenti N.T.A. allegate al PRG vigente; inoltre possono essere ampliate entro la suddetta fascia esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un aumento di Se nella misura max al 20% di quella esistente, sempre nel rispetto degli indici di zona e di quanto previsto dall'art. 17 delle presenti N.T.A. allegate al PRG vigente.

In sede di previsione di dettaglio ai fini del rilascio dei permessi di costruire, approvazione di progetto unitario convenzionato, piani preventivi e progettazione esecutiva, la viabilità deve essere conforme ai criteri di cui al DM 05.11.2001 e s.m.i..



## **TITOLO XVIII - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA**

### **Art. 86 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - DEFINIZIONI E COMPITI**

- E' istituita la Commissione Urbanistica Edilizia, con il compito di esprimere parere consultivo nell'esercizio delle funzioni urbanistiche ed edilizie, con riferimento anche agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

La Commissione esprime pareri non vincolanti sui progetti sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia.

Esprime inoltre pareri preventivi per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza, su richiesta dell'interessato.

Il parere della Commissione è obbligatorio nei seguenti casi:

- a) Proposte per la redazione e le varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, dei programmi integrati, dei progetti complessi e di ogni altro strumento urbanistico;
- b) Proposte per la formazione del quadro di riferimento regionale (Q.R.R.), Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), piani di settore e progetti speciali territoriali regionali e/o provinciali; iniziative del Consiglio Comunale in materia urbanistica, assetto e uso del suolo;
- c) Proposte relative alla formazione e/o modifica dei comparti; su dette proposte dovranno preventivamente esprimere il parere le Commissioni Consiliari permanenti urbanistica ed edilizia residenziale pubblica e privata;
- d) Proposte relative ad interventi ricadenti in zone e/o su manufatti vincolati ai sensi del D.P.R. 22/10/1999 n. 490;
- e) Proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio, Normativa Tecnica;
- f) Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni che comportino aumenti di volumetria.

### **Art. 87 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - COMPOSIZIONE E NOMINA**

- La Commissione Urbanistica Edilizia è composta da:
  - componenti di diritto
    - a) il Sindaco o Assessore da lui delegato, con funzioni di Presidente;
    - b) il Dirigente del Settore Edilizia Privata dell'Area Urbanistica o suo delegato.
    - c) il Responsabile della A.S.L. competente;
  - componenti elettivi designati dal Consiglio Comunale:
    - d) 4 esperti scelti fra le seguenti categorie: architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocati.
    - e) 1 consigliere di minoranza
    - f) 1 consigliere di maggioranza

g) 2 esperti in discipline ambientali, naturalistiche e storico - architettoniche;

Le funzioni di Segretario della Commissione saranno disimpegnate dal Segretario comunale o suo delegato, il quale provvederà a redigere il verbale e gli atti relativi dell'adunanza.

Il Consiglio Comunale procede alla nomina e costituzione della Commissione Urbanistica Edilizia entro 60 gg. dall'insediamento;

I componenti nominati, di cui sopra rimangono in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco, sono rieleggibili soltanto per il successivo mandato e proseguono le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I componenti decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive o per rinuncia scritta. Il componente decaduto è sostituito da altro esperto nominato dal Consiglio Comunale con le modalità descritte.

Ai commissari è riconosciuto un gettone di presenza nella misura prestabilita con atto di Giunta Comunale.

#### **Art. 88 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - ADUNANZE**

- La Commissione Urbanistica Edilizia si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno, su convocazione dello stesso almeno tre giorni prima della data della riunione con invito scritto e nei casi d'urgenza almeno il giorno prima. In caso di assenza del Presidente, presiede la commissione il componente più anziano d'età.

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la maggioranza dei componenti.

I pareri vengono espressi a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

La Commissione per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di convocare i progettisti alle adunanze.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti elaborati da loro stessi o da professionisti comunque interessati, parimenti debbono astenersi in ordine ai progetti ai quali siano interessati loro parenti o affini entro il 4° grado.

Dell'esercizio delle facoltà di cui al quarto comma e dell'osservanza della prescrizione di cui al comma che precede, deve essere fatto esplicito riferimento in verbale.

Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

#### **Art. 89 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - VERBALI**

- I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, deve indicarne diffusamente i motivi.

I verbali sono firmati dal Segretario e dal Presidente della Commissione Urbanistica Edilizia.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere inserito, a cura del segretario, nel fascicolo della domanda o proposta e deve essere richiamato negli ulteriori provvedimenti.

I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

---

**Art. 90 - COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA - FUNZIONAMENTO**

- Il segretario della Commissione è scelto dal Sindaco o da suo delegato tra il personale in servizio nel Settore Edilizia Privata dell'Area Urbanistica, con qualifica funzionale non inferiore alla sesta.

Oltre ai soggetti sopra richiamati possono essere invitati dal presidente della Commissione Urbanistica Edilizia, per questioni specifiche e senza diritto di voto, altri dirigenti e funzionari del Comune ed anche dirigenti e funzionari di altri enti ed uffici.

Il Presidente della Commissione Urbanistica Edilizia può costituire per l'esame dei singoli argomenti, sottocommissioni istruttorie, nell'ambito delle quali nomina il relatore assegnando un termine per il deposito della relazione, con proposta di parere per la Commissione.

In caso di inadempienza la Commissione Urbanistica Edilizia esprime il proprio parere sulla base della relazione illustrativa redatta dall'ufficio preposto.

Gli uffici, per ogni argomento sottoposto alla Commissione Urbanistica Edilizia, redigono una relazione illustrativa contenente tutti gli elementi necessari per il parere della Commissione entro 120 giorni o nel minor termine assegnato dal Presidente della Commissione.

Non possono essere sottoposti all'esame della Commissione argomenti privi della relazione dell'ufficio competente, finché non sia decorso il termine di cui al comma precedente.

Decorso inutilmente il termine assegnato all'ufficio, la Commissione esprime ugualmente il proprio parere.

## GLOSSARIO

### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Le modalità per intervenire sul patrimonio edilizio esistente, sui singoli edifici e su ciascuna unità edilizia o su gruppi di edifici sono descritti nelle seguenti classi di intervento, così come previsto dall'art. 30 L.R. 18/83, così come integrato e modificato dalla L.R. 70/95 e successive modifiche e integrazioni all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### a) Interventi di manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.L.vo 41/04 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria. Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si identificano come manutenzione ordinaria le seguenti opere:

pulitura esterna e intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;

pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;

rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;

riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportano la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti e rivestimenti interni.

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

#### b) Interventi di manutenzione straordinaria

In osservanza alle disposizioni e alle competenze previste dal D.L.vo 41/04 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- Il rifacimento totale delle recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte
- il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali - architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori o inferiori delle strutture stesse;
- demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno
- Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

### **c) Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e precisamente:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- il consolidamento e il ripristino delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- il consolidamento di scale e rampe, senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e in caso di provata necessità, l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- la realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari;
- la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- la riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;
- la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, e delle relative canalizzazioni, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

- la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica originaria;

demolizioni di superfetazioni degli elementi estranei all'organismo edilizio,

#### **e) Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali
- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra
- demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, fatti salvi i nulla-osta necessari per quelli siti in ambiti con vincoli paesaggistici o comunque soggetti a tutela storica e artistica, monumentale o archeologica, con medesimo volume, legittimamente costruito o sanato, con possibilità di diversa ubicazione sul lotto, diversa altezza e diverso ingombro in proiezione orizzontale, sempreché rientrino nelle "variazioni non essenziali" come disposto dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri del P.R.G. inerenti le distanze minime, le altezze massime.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti.

#### **f) Demolizione.**

Tali interventi si riferiscono ad edifici che non presentano caratteristiche storiche né costituiscono elemento di continuità e di organicità nel tessuto urbano. La demolizione di tali manufatti è finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e successiva ricostruzione secondo le prescrizioni del P.R.P.E..

#### **g) Ristrutturazione urbanistica**

Sono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **NUOVA COSTRUZIONE**

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; di attrezzature tecnologiche che superino le altezze di m 2,00, e di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Si considera intervento di nuova edificazione anche:

- a) l'ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;

- b) la sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di permesso.

## TABELLA SINOTTICA DEGLI INTERVENTI

Nuove costruzioni	Permesso di costruire o D.I.A (*)
Ristrutturazione (art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)	Permesso di costruire o D.I.A (*)
Demolizione senza contestuale ricostruzione	D.I.A.
Pertinenze (art. 7 legge 94/1982)	D.I.A.
Occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto (art. 7 legge 94/1982)	D.I.A.
Demolizione, reinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere (art. 7 legge 94/1982)	D.I.A.
Parcheggi di pertinenza realizzati al piano terreno (art. 9 legge 122/1989)	D.I.A.
Opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smantellamento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2 d.l. 30/1981 convertito nella legge 62/1982)	D.I.A.
Manutenzione straordinaria (art. 3 D.P.R. 380/01)	D.I.A.
Restauro e risanamento conservativo (art. 3 D.P.R.380/01)	D.I.A.
Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7 legge 13/1989)	D.I.A.
Recinzioni, muri di cinta e cancellate	D.I.A.
Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria	D.I.A.
Opere interne	D.I.A.
Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici	D.I.A.



## Regolamento Edilizio

Varianti a permessi a costruire 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 nel permesso a costruire	D.I.A.
Varianti minime ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/01	Domanda prima dell'ultimazione dei lavori
Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato	D.I.A. (prima della comunicazione di fine lavori)
Manutenzione ordinaria (art. 3 D.P.R. 380/01)	Libero
Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;	Libero
Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza di legislazione regionale fermo rimanendo quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, per gli spazi coperti e scoperti destinati a parcheggio.	D.I.A.
<p>(*) Nei casi previsti dall'art. 9 del presente regolamento.</p> <p>Gli interventi ammissibili con la D.I.A. sono facoltativi e possono essere realizzati con il permesso di costruire.</p>	

