

# COMUNE DI CASTELLI

(Provincia di Teramo)



## REGOLAMENTO EDILIZIO

*art. 16 L.R. 1204/1983, n.18 e succ. mod. ed integrazioni*



Approvato con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. 10 del 11.05.2007

REGOLAMENTO REDATTO DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE IN  
CONFORMITA' ALL'ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE 12/04/1983 N.18 E SUCC.  
MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

# INDICE

## TITOLO I : NORME GENERALI

### CAPO I : NORME PRELIMINARI

- ART. 1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio
- ART. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

### CAPO II : COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

- ART. 3 - Istituzione della commissione edilizia urbanistica
- ART. 4 - Competenze delle commissioni
  - 4.1 - Competenze della commissione edilizia urbanistica
  - 4.2 - Competenze della commissione edilizia
  - 4.3 - Competenze della commissione urbanistica
- ART. 5 - Composizione delle commissioni
  - 5.1 - Composizione della commissione edilizia urbanistica
  - 5.2 - Composizione della commissione edilizia
  - 5.3 - Composizione della commissione urbanistica.
- ART. 6 - Funzionamento delle commissioni

### CAPO III : SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- ART. 7 - Istituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia
- ART. 8 - Competenze dello Sportello Unico per l'Edilizia
- ART. 9 - Istituzione dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)
- ART.10 - Competenze dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

#### **CAPO IV : TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI**

- ART.11 - Manutenzione ordinaria
- ART.12 - Manutenzione straordinaria
- ART.13 - Restauro e\_risanamento conservativo
- ART.14 - Risanamento igienico-edilizio
- ART.15 - Ristrutturazione edilizia
- ART.16 - Ristrutturazione urbanistica
- ART.17 - Interventi di nuova costruzione
- ART.18 - Interventi relativi ad aree scoperte
- ART.19 - Interventi di demolizione
- ART.20 - Interventi di modifica di destinazione d'uso
- ART.21 - Interventi di edilizia sperimentale
- ART.22 - Interventi diversi o per opere minori

#### **CAPO V : OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- ART.23 - Opere ed attività soggette a permesso di costruire
- ART.24 - Opere ed attività soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- ART.25 - Opere ed attività non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- ART.26 - Lavori eseguibili d'urgenza
- ART.27 - Manufatti provvisori
- ART.28 - Rilevamento del patrimonio edilizio

## **TITOLO II NORME DI PROCEDURA**

#### **CAPO I : ASPETTI GENERALI**

- ART.29 - Dichiarazione urbanistica
- ART.30 - Immobili e aree sottoposti a vincoli

#### **CAPO II : CAVE E TORBIERE**

- ART.31 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

### **CAPO III : PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- ART.32 - Il preprogetto
- ART.33 - Domanda di permesso di costruire e denuncia di inizio attività (D.I.A.)
  - 33.1 - Permesso di costruire
  - 33.2 - Denuncia di inizio attività
- ART.34 - Documentazione a corredo delle domande:
  - 34.1 - Interventi di manutenzione straordinaria
  - 34.2 - Interventi di restauro
  - 34.3 - Intervento di risanamento igienico-edilizio
  - 34.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia
  - 34.5 - Interventi di ristrutturazione edilizia-urbanistica
  - 34.6 - Interventi di nuova costruzione
  - 34.7 - Interventi su aree scoperte
  - 34.8 - Demolizioni
  - 34.9 - Variazione di destinazioni d'uso
  - 34.10 - Interventi di edilizia sperimentale
  - 34.11 - Interventi diversi per opere minori
- ART.35 - Istruttoria preliminare dei progetti e documentazione integrativa
- ART.36 - Non accoglimento delle domande
- ART.37 - Disciplina dei titoli abilitativi
  - 37.1 - Disciplina del permesso di costruire
  - 37.2 - Disciplina della denuncia di inizio attività
- ART.38 - Controllo partecipativo
- ART.39 - Intervento sostitutivo per mancato rilascio del permesso di costruire
- ART.40 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- ART.41 - Varianti al progetto
- ART.42 - Validità del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività (D.I.A.)
  - 42.1 - Validità del permesso di costruire
  - 42.2 - Validità della denuncia di inizio attività

### **CAPO IV: ESECUZIONE, CONTROLLO E USO DELLE OPERE**

- ART.43 - Inizio dei lavori
- ART.44 - Ultimazione dei lavori
- ART.45 - Ordine di cantiere
- ART.46 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- ART.47 - Visite di controllo, termini e modalità
- ART.48 - Norme particolari per i cantieri edilizi
- ART.49 - Vigilanza sulle costruzioni: Competenze ed attribuzioni
- ART.50 - Certificato di agibilità
- ART.51 - Utilizzazione abusiva degli edifici
- ART.52 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

## **TITOLO III DEFINIZIONI DIVERSE**

### **CAPO I : DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

ART.53 - Definizione dei parametri edilizi

### **CAPO II : CLASSIFICAZIONE DEI PIANI E DEI LOCALI**

ART.54 - Piani interrati

ART.55 - Piani seminterrati

ART.56 - Piani sottotetti

ART.57 - Classificazione locali

## **TITOLO IV NORME MORFOLOGICHE**

### **CAPO I : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

ART.58 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap : Luoghi da sottoporre a particolare disciplina

### **CAPO II : VIABILITA', RECINZIONI E PARCHEGGI**

ART.59 - Passi carrai e uscite delle autorimesse

ART.60 - Recinzioni e cancelli

ART.61 - Parcheggi

## **TITOLO V NORME TECNOLOGICHE**

### **CAPO I : REQUISITI GENERALI**

- ART.62 - Requisiti minimi degli alloggi
- ART.63 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- ART.64 - Requisiti relativi alla fruibilità

#### **CAPO II : NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA**

- ART.65 - Isolamento termico
- ART.66 - Isolamento acustico
- ART.67 - Requisiti illuminotecnici
- ART.68 - Isolamento all'umidità

#### **CAPO III : IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE**

- ART.69 - Salubrità del suolo
- ART.70 - Requisiti energetici ed ecologici degli edifici
- ART.71 - Costruzioni rurali
- ART.72 - Scarichi e classificazione delle acque

#### **CAPO IV : SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

- ART.73 - Norme generali sulla sicurezza degli edifici
- ART.74 - Prescrizioni antincendio

### **TITOLO VI NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI**

#### **CAPO UNICO : SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

- ART.75 - Decoro degli edifici
- ART.76 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici
- ART.77 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi
- ART.78 - Pitture figurative sulle facciate

### **TITOLO VII NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO**

#### **CAPO UNICO : AMBIENTE E ARREDO URBANO**

- ART.79 - Antenne radiotelevisive o di telecomunicazioni
- ART.80 - Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica
- ART.81 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi
- ART.82 - Numero civico degli edifici

ART.83 - Elementi aggettanti e tende mobili

ART.84 - Mobilità pedonale

## **TITOLO VIII**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO UNICO : NORME TRANSITORIE E FINALI**

ART.85 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

ART.86 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto

ART.87 - Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio



# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### **CAPO I**

#### **NORME PRELIMINARI**

##### **ART. 1**

##### **Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio**

Tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, previste dallo strumento urbanistico generale, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento.

Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio; sono fate salve, comunque, l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e la legislazione di settore statale e regionale, nonché le norme del Codice Civile.

In particolare, il Regolamento Edilizio definisce :

- a) Il procedimento relativo al rilascio del certificato di agibilità, dei permessi di costruire, delle dichiarazioni di inizio attività, ecc...;
- b) Le competenze del Comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia ;
- c) I termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo ;
- d) I compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo ;
- e) La documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande ;
- f) I requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni.

##### **ART. 2**

##### **Richiamo a disposizioni generali di legge**

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato dal presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di leggi in materia.

## CAPO II

### COMMISSIONE EDILIZIA- URBANISTICA COMUNALE

#### ART. 3

##### Istituzione della commissione edilizia-urbanistica

La Commissione Edilizia-Urbanistica è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica ed edilizia.

Essa è istituita con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

Alternativamente alla commissione Edilizia-Urbanistica, l'Amministrazione Comunale, con specifiche delibere consiliari, può istituire due diverse commissioni:

- Commissione Edilizia ;
- Commissione Urbanistica.

#### ART. 4

##### Competenze delle commissioni

##### 4.1 Competenze della commissione Edilizia - Urbanistica

La commissione Edilizia-Urbanistica esprime pareri sulle seguenti materie, facendo salve particolari disposizioni derivanti dal regolamento:

- sulla disciplina edilizia e urbanistica ;
- sul progetto di P.R.G. o di P.R.E., sul P.P.A., sui Piani Attuativi di P.R.G. di iniziativa pubblica o privata;
- sull'interpretazione di massima delle disposizioni vigenti in materia di edilizia e urbanistica;
- sul Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e sue varianti, sui progetti speciali, Piani d'area e Piani di settore della Regione e della Provincia ;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio dei permessi di costruire e delle relative varianti;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza della approvazione del P.R.G. o P.R.E. ;
- sulle opere pubbliche del Comune;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo dei permessi di costruire;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza dei permessi di costruire.
- sull'inserimento ambientale dei manufatti edilizi ricadenti nelle zone A e di completamento (così come individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico vigente) e sottoposte a vincolo di cui al D.Lgs. 22-01-2004 n.42 e successive modifiche e integrazioni (parere da esprimere secondo le modalità e aspetti previsti dalle vigenti norme della legge sopra richiamata e secondo quanto previsto dalla legge regionale n° 2 del 13/02/2003). La commissione valuta gli effetti delle scelte urbanistiche sull'organizzazione del territorio, l'assetto formale delle stesse, la legittimità delle opere scelte o proposte, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

##### 4.2 Competenze della commissione Edilizia

La commissione Edilizia esprime pareri:

- sulla disciplina edilizia ;
- sull'interpretazione di massima delle disposizioni vigenti in materia di edilizia ;
- sul rilascio dei permessi di costruire e delle relative varianti;
- sulle opere pubbliche del Comune ;

- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione ;
- sul rinnovo dei permessi di costruire;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza dei permessi di costruire;
- sugli ordini di demolizione e sulle diffide a demolire ;
- sull'inserimento ambientale dei manufatti edilizi ricadenti nelle zone A e B (così come individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico vigente) e sottoposte a vincolo di cui al D.Lgs. 22-01-2004 n.42 e successive modifiche e integrazioni (parere da esprimere secondo le modalità e aspetti previsti dalle vigenti norme della legge sopra richiamata e secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n° 2 del 13/02/2003).

La commissione valuta gli effetti delle scelte urbanistiche sull'organizzazione del territorio, l'assetto formale delle stesse, la legittimità delle opere scelte o proposte, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

#### 4.3 Competenze della commissione Urbanistica

La commissione Urbanistica esprime pareri:

- sulla disciplina urbanistica;
- sul progetto di P.R.G. o P.R.E. e loro varianti generali e parziali, sul P.P.A., sui Piani d'Area, sui Piani Attuativi di P.R.G. di iniziativa pubblica o privata, sugli Accordi di Programma e sugli strumenti urbanistici in genere ;
- sull'interpretazione di massima delle disposizioni vigenti in materia urbanistica;
- sul Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, sui progetti speciali e Piani di settore promossi dalla Regione e/o dalla Provincia;
- su ogni altro strumento di pianificazione urbanistico-territoriale inerente la trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale nell'ambito comunale.

La commissione valuta gli effetti delle scelte urbanistiche sull'organizzazione del territorio, l'assetto formale e la legittimità delle stesse.

### ART. 5

#### Composizione delle commissioni

##### 5.1 Composizione della commissione Edilizia - Urbanistica

La commissione Edilizia-Urbanistica è formata da:

###### a) *Componenti di diritto:*

- Responsabile dell'ufficio tecnico comunale o tecnico comunale (con funzioni di presidente) o, in assenza, da tecnico designato dal Consiglio Comunale e preposto all'istruttoria delle pratiche;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della A.S.L.;
- Comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato.

###### b) *Componenti elettivi :*

I componenti elettivi della Commissione Edilizia sono scelti dal Consiglio Comunale tenendo conto, del possesso obbligatorio delle qualifiche professionali di: architetto, ingegnere, avvocato specializzato in diritto amministrativo, geometra, perito edile in numero di quattro (di cui uno in rappresentanza della minoranza) tra persone che non fanno parte del Consiglio Comunale.

Almeno sette giorni prima della seduta consiliare, in cui vengono nominati gli esperti, coloro che intendono far parte di detta commissione devono presentare un adeguato curriculum dal quale risulti la loro esperienza in materia.

Di questi quattro componenti, si avrà:

Il Presidente, per sua decisione o su richiesta dei componenti della commissione, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla commissione, per questioni di particolare importanza, ricercatori, professionisti, o funzionari di pubbliche amministrazioni competenti in materia.

La commissione dura in carica una legislatura e deve essere rinnovata entro tre mesi dalla convalida del Consiglio Comunale.

Il componente che si dimette o che sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica per il tempo residuo fino alla scadenza della commissione.

I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non partecipano, nell'anno, almeno ai 2/3 delle riunioni convocate, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la pubblica Amministrazione.

I componenti elettivi non possono essere eletti consecutivamente per un numero maggiore di 3 volte.

La decadenza è deliberata dal Consiglio Comunale che, contemporaneamente, provvede alla nomina del sostituto.

## 5.2 Composizione della commissione Edilizia

La commissione Edilizia è formata da:

### a) Componenti di diritto:

- Responsabile dell'ufficio tecnico comunale settore edilizia privata o tecnico comunale (con funzioni di presidente) o in assenza, da tecnico designato dal Consiglio Comunale e preposto all'istruttoria delle pratiche;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della A.S.L.;
- Comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato.

### b) Componenti elettivi :

## 5.3 Composizione della commissione Urbanistica

La commissione Urbanistica è formata da:

### a) Componenti di diritto:

- Responsabile dell'ufficio Urbanistico Comunale (con funzioni di presidente) o, in assenza da altro tecnico designato dal Consiglio Comunale e preposto all'istruttoria delle pratiche;

### b) Componenti elettivi;

## ART.6

### Funzionamento delle commissioni

Le commissioni sono presiedute dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Le commissioni eleggono tra i componenti nominati dal Consiglio Comunale il Vice Presidente.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente.

La funzione di segretario delle commissioni è affidata a dipendenti dell'Amministrazione Comunale designati dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Le commissioni si riuniscono, nella sede comunale, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

Le commissioni sono convocate dal Presidente con invito scritto, a mezzo raccomandata o telegramma collazionato inviato a tutti i componenti almeno 3 giorni prima della data fissata, con elenco delle pratiche all'ordine del giorno.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti aventi diritto al voto.

Devono, comunque, essere presenti il Presidente o Vice Presidente nonché il capo dell'ufficio tecnico comunale o il tecnico preposto all'istruttoria delle pratiche.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. La commissione esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento :

- parere favorevole con eventuali motivazioni;
- parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, sempre motivato;
- parere contrario, sempre motivato.

Per progetti di notevole complessità e, comunque, per tutti gli atti di natura urbanistica, *il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale* può nominare una sottocommissione per l'istruttoria preliminare formata da tre componenti elettivi della commissione e da un tecnico dipendente del Comune.

Tra i componenti della sottocommissione istruttoria viene nominato un relatore che è tenuto a presentare, entro il termine prefissato, la relazione e la proposta di parere sull'argomento assegnato.

La relazione di cui sopra deve essere depositata presso la segreteria dell'ufficio tecnico almeno quindici giorni prima della riunione della commissione urbanistica-edilizia stessa.

Di tale deposito viene data immediata comunicazione agli altri componenti la commissione.

Le commissioni o sottocommissioni hanno facoltà di sentire, per chiarimenti e se lo ritengono opportuno, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici.

Il tecnico del Comune responsabile del procedimento è, comunque, tenuto ad effettuare l'istruttoria del progetto anche nel caso di nomina della sottocommissione e a depositare il proprio parere di competenza di conformità del progetto alla normativa tecnica di attuazione, alle leggi urbanistiche, agli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti e al presente regolamento edilizio.

La commissione è chiamata ad esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici competenti, la quale abbia avuto esito positivo.

I commissari che hanno redatto progetti o alla cui esecuzione sono interessati devono astenersi dal partecipare e/o presenziare alla discussione e votazione sul progetto stesso.

Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno e ora della seduta, i componenti presenti, l'argomento, le motivazioni delle espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i commissari intendono far risultare agli atti, il dispositivo di parere. I verbali sono firmati dal Presidente e dal Segretario e dai Componenti la commissione.

Il dispositivo del parere delle commissioni viene riportato su una copia del progetto o piano esaminato, regolarmente datata e firmata dal Presidente e dal Segretario.

Ai componenti delle commissioni e delle sottocommissioni viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta, di entità stabilita dal Consiglio Comunale nel provvedimento di nomina.

Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

**CAPO III**  
**SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E SPORTELLINO UNICO PER LE**  
**ATTIVITA' PRODUTTIVE (S.U.A.P)**  
**(Art. 5 D.P.R. 380/2001 e Art. 3 D.P.R. 447/98)**

**ART. 7**  
**Istituzione dello Sportello Unico per l'edilizia**

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia amministrativa, ha facoltà di provvedere all'istituzione dello sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

**ART. 8**  
**Competenze dello Sportello Unico per l'edilizia**

Lo Sportello Unico per l'edilizia provvede, in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del D.P.R. 380/2001.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo Sportello Unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del D.P.R. 380/2001;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

Lo sportello unico cura altresì le incombenze necessarie 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, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della provincia, per le costruzioni in zone sismiche;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- e) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

- g) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.
- h) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

#### **ART. 9**

##### **Istituzione dello Sportello Unico per le attività produttive (S.U.A.P.)**

Il comune esercita, anche in forma associata con altri comuni, ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 112/1998, le funzioni attribuite dall'art. 23 del suddetto decreto, e cioè le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edili, assicurando che ad un'unica struttura sia affidato l'intero procedimento.

Per lo svolgimento dei compiti di cui al presente articolo è istituito lo sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.) al quale gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti previsti dai provvedimenti di cui al presente regolamento. Qualora il Comune aderisca ad un patto territoriale ovvero sottoscriva un patto d'area la struttura incaricata dell'esercizio delle funzioni dello sportello unico può coincidere con il soggetto responsabile del patto territoriale o con il responsabile unico del contratto d'area. Il comune può stipulare convenzioni con le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la realizzazione dello sportello unico nonché avvalersi, nelle forme concordate, di altre amministrazioni ed enti pubblici, cui possono anche essere affidati singoli atti istruttori del procedimento.

#### **ART. 10**

##### **Competenze dello Sportello Unico per le attività produttive (S.U.A.P.)**

Per le competenze dello Sportello Unico per le attività produttive si fa riferimento al D.P.R. 447/1998 come integrato e modificato dal D.P.R. 440/2000.

### **CAPO IV**

#### **TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI**

*(Art. 30 L.R. 18/83 e art. 3 D.P.R. 380/2001)*

#### **ART. 11**

##### **Manutenzione ordinaria**

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazioni e rifacimenti di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento ed impermeabilizzazione; per gli edifici industriali ed artigianali quelle opere intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico (circolare Ministero LL.PP. n° 1918/77)

#### **ART. 12**

##### **Manutenzione straordinaria**

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; 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, scale - senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni -inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.- purché

senza cambiamenti di dimensioni e disegno; l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

### **ART. 13**

#### **Restauro e risanamento conservativo**

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

Tali interventi riguardano: consolidamento e risanamento 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; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni delle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme tecniche di lavorazione originari e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica originaria.

### **ART. 14**

#### **Risanamento igienico ed edilizio**

Sono di risanamento igienico-edilizio gli interventi che riguardano: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

### **ART. 15**

#### **Ristrutturazione edilizia**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi 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 riguardano: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti; più precisamente :

- rifacimento dell'ossatura portante, sia orizzontale che verticale, con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- demolizione di coperture, solai, volte, scale muri portanti, fondazioni anche con modifiche di quote;
- demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche statiche;



- demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa;
- realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali nonché dei servizi comuni.

Sono ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.G., P.R.E. e P.P., in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali strumenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti.

## **ART. 16**

### **Ristrutturazione urbanistica**

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi volti 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.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse storico o artistico.

## **ART. 17**

### **Interventi di nuova costruzione**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi residenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici esercizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificati;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche dello strumento urbanistico, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, quantifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificati.

## **ART. 18**

### **Interventi relativi ad aree scoperte**

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini, o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, escluse le lavorazioni indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strumentali all'attività delle coltivazioni.

**ART. 19**  
**Interventi di demolizione**

Per intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le modalità previste dallo strumento di pianificazione generale comunale.

**ART. 20**  
**Interventi di modifica di destinazione d'uso**

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

**ART. 21**  
**Interventi di edilizia sperimentale**

Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare, anche in difformità alle norme vigenti, manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

Tali interventi sono ammissibili mediante denuncia di inizio attività purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione e successivamente demolite o rimosse.

**ART. 22**  
**Interventi diversi o per opere minori**

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla riproduzione di distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura.

**CAPO V**  
**OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E A DENUNCIA DI**  
**INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)**

**Art. 23**

**Opere ed attività soggette a permesso di costruire**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, e sono subordinati a **permesso di costruire**, i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- a) ristrutturazione urbanistica;
- b) ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
- c) cambio di destinazione d'uso degli edifici, con opere edilizie.

**ART. 24**

**Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi, non riconducibili all'elenco di cui all'art. 21 e 23 del presente Regolamento Edilizio, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonché alle presenti norme.

Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le **varianti** a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati, mediante denuncia di inizio attività:

- a) interventi di ristrutturazione di cui all'art. 13 del presente regolamento;
- b) 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 21/12/2001, 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;
- c) gli interventi di nuova costruzione, qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

E' inoltre soggetta a D.I.A. il cambio di destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere, ad esclusione degli immobili sottoposti a vincoli di tutela, per i quali resta l'obbligo della richiesta del Permesso di Costruire.

La realizzazione degli interventi di cui sopra, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

**ART. 25**

## **Opere ed attività non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

Salvo norme più restrittive previste dagli strumenti urbanistici e nel rispetto delle altre normative di settori aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- 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;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

### **ART.26 Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguiti, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone e cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco ed al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

### **ART.27 Manufatti provvisori**

Gli interventi volti ad insediare sul territorio manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a mesi SEI (6), sono soggetti a preventiva denuncia di inizio attività, nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'insediamento stesso.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza della data indicata nella denuncia di inizio attività; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente con spese a carico dell'inadempiente. Per questa ultima evenienza l'Amministrazione Comunale, prima dell'accettazione della denuncia di inizio attività richiederà il versamento di specifica somma cauzionale determinata dall'ufficio tecnico, sulla base della consistenza del manufatto da installare, anche ricorrendo a fidejussione bancaria oppure a polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del T.U. delle leggi sull'esercizio di assicurazioni private approvato con D.P.R. 13 febbraio 1959, n°449.

La denuncia di inizio attività di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

### **ART. 28 Rilevamento del patrimonio edilizio**

I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il rilevamento è volto a valutazioni di carattere edilizio ed urbanistico e riguarda: le unità edilizie nel loro complesso, le singole unità immobiliari ed i singoli locali, vani ed accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso. Interessa inoltre le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione del costruito.

Il rilevamento di cui sopra è raccolto in apposita scheda fornita dal Comune.

Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare

all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire.

Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo modalità e criteri da essa dettati.

## **TITOLO II NORME DI PROCEDURA**

### **CAPO I ASPETTI GENERALI**

#### **ART. 29 Dichiarazione urbanistica**

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla richiesta, la dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa : le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel programma pluriennale di attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **ART.30 Immobili e aree sottoposti a vincoli**

Per immobili o aree sottoposti a vincoli o tutela, ai fini delle presenti disposizioni, si intendono quelli per i quali il rilascio del permesso di costruire o l'accettazione della denuncia di inizio attività sono subordinati, in base a specifiche leggi, al preventivo nulla osta da parte degli enti preposti ad assicurare il rispetto dei vincoli stessi.

### **CAPO II CAVE E TORBIERE**

#### **ART.31 Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere**

Chiunque intende esercitare attività estrattiva in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune secondo le modalità previste dalle vigenti leggi regionali (L.R. 54/1983).

La domanda di autorizzazione, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

Per la documentazione da presentare si rimanda alle specifiche leggi vigenti.

### **CAPO III PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

#### **ART. 32 Il pre-progetto**

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a permesso di costruire e anche a quelli per cui è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico un pre-progetto allo scopo di ottenere un parere di massima ed alcune direttive per eventuali modifiche ed integrazioni.

Il pre-progetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti specifici articoli;

- il planivolumetrico di massima correlato al contesto urbano e ambientale;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- le eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

I grafici allegati devono essere redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

Il pre-progetto una volta istruito, è sottoposto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'esame della commissione Edilizia-Urbanistica, se istituita.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito ed, eventualmente, il contenuto del parere espresso dalla commissione competente. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di permesso di costruire, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa.

## ART. 33

### Domanda di permesso di costruire e denuncia di inizio attività (D.I.A.)

#### 33.1 -Permesso di costruire

La domanda di permesso di costruire, in bollo, compilata su modello del Comune - completa in ogni sua parte, con particolare riferimento ai dati anagrafici, di residenza, di eventuale domicilio (se diverso dalla residenza) e codice fiscale dei richiedenti, del progettista e del direttore dei lavori, sia del progetto architettonico che delle strutture (per tali professionisti è indispensabile indicare la sede legale di esercizio professionale, la relativa partita iva e i dati di iscrizione al relativo albo o ordine professionale) e corredata da idonei titoli di proprietà atti a dimostrare la titolarità del diritto edificatorio, di copia della lettera di incarico al professionista per la redazione del progetto, controfirmata per accettazione dal professionista stesso - va indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto esecutivo, costituiti da tipi riducibili in formato UNI (A4), firmati, con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità edificatoria dell'area o sull'immobile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del codice civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti salvi, comunque, i diritti di terzi :

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario ed il titolare di diritto d'uso e di abitazione;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria ed agli altri interventi rientranti nel suo titolo;
- il promissario acquirente, qualora, nel contratto preliminare di vendita, venga ad esso attribuito il diritto personale di richiedere il permesso di costruire;
- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti;
- l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali;
- in luogo del titolare possono presentare domanda: il delegato (procuratore o mandatario), il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Il Comune rilascia al richiedente del permesso di costruire una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda nonché invia, entro dieci giorni, a norma degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990 e s.m.i., la comunicazione dell'avvio del procedimento ai soggetti interessati, con l'indicazione degli estremi della pratica, della data di inizio del procedimento e del nominativo del Responsabile del procedimento stesso.

L'esecutore dei lavori e il direttore dei lavori, devono essere indicati o nella domanda di permesso di costruire o nella comunicazione di inizio dei lavori. Ai sensi del D.Lgs. 494/1996, art. 3, il committente, o il responsabile dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, deve trasmettere al Comune, oltre al nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori, la seguente documentazione rilasciata dall'impresa stessa:

- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva (DURC) rilasciato dall'INPS, INAIL o, per quanto di rispettiva competenza, dalle Casse Edili.

Nel caso di assenza della certificazione della regolarità contributiva (DURC), anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativi.

L'esecutore dei lavori e il direttore dei lavori sono tenuti a firmare gli elaborati di progetto se indicati nella domanda di permesso di costruire, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato e di averne presa completa visione.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare al Comune il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.

### 33.2 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

La denuncia di inizio attività,, compilata su modello del Comune - completa in ogni sua parte, unitamente ad ogni documento e/o atto di assenso eventualmente necessario, corredata da idonei titoli di proprietà atti a dimostrare la titolarità del diritto edificatorio e di dettagliata relazione, a firma di progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie - va indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto esecutivo, costituiti da tipi riducibili in formato UNI (A4), firmati, con l'indicazione del domicilio, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, rispettivamente:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità edificatoria dell'area o sull'immobile);

- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del codice civile;

- dal tecnico asseverante, iscritto al relativo albo professionale.

Hanno titolo a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti salvi, comunque, i diritti di terzi :

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario ed il titolare di diritto d'uso e di abitazione;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria ed agli altri interventi rientranti nel suo titolo;
- il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti;
- l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- il promissario acquirente, qualora, nel contratto preliminare di vendita, venga ad esso attribuito il diritto personale di richiedere il permesso di costruire;
- le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali;
- in luogo del titolare possono presentare domanda : il delegato (procuratore o mandatario), il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Nella domanda vanno indicati i Codici Fiscali e le Partite I.V.A. dei soggetti interessati (Committente, Progettista Asseveratore, Impresa Esecutrice).

Il Comune rilascia all'atto della presentazione della D.I.A. una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della denuncia nonché invia, a norma dell'art.7 della Legge 241/1990, la comunicazione dell'avvio del procedimento ai soggetti interessati, con l'indicazione degli estremi della pratica, della data di inizio del procedimento e del nominativo del Responsabile del procedimento stesso.

L'esecutore dei lavori e il direttore dei lavori (se diverso dal tecnico asseverante), devono essere indicati nella denuncia di inizio attività.

L'esecutore dei lavori è tenuto a segnalare al Comune il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.



Ai sensi del D.Lgs. 494/1996, art. 3, il committente, o il responsabile dei lavori, all'atto di presentazione della denuncia di inizio attività, deve trasmettere al Comune, oltre al nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori, la seguente documentazione rilasciata dall'impresa stessa:

- dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva (DURC) rilasciato dall'INPS, INAIL o, per quanto di rispettiva competenza, dalle Casse Edili.

Nel caso di assenza della certificazione della regolarità contributiva (DURC), anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i. l'attività oggetto della D.I.A. può essere iniziata decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della dichiarazione previa contestuale comunicazione scritta dell'inizio dei lavori all'Ufficio Tecnico.

Ultimato l'intervento il progettista, o un tecnico abilitato all'uopo incaricato, dovrà rilasciare al Committente un certificato di Collaudo Finale, con il quale si certifica la data di ultimazione di lavori e si attesta la conformità degli stessi al progetto presentato con la D.I.A., nonché la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. La documentazione di cui sopra andrà trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia.

## ART.34

### Documentazione a corredo delle domande

#### 34.1 -Interventi di manutenzione straordinaria

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- planimetria generale in scala 1:2.000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento ;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento contenente i dati metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati negli elaborati grafici o a norme particolari ;
- documentazione fotografica a colori dello stato attuale ;
- eventuale schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e inoltrati secondo le modalità e tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali) ;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere da eseguire come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.
- dichiarazione , sottoforma di autocertificazione, di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di adesione e conseguente rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della legge n.47/85, n.724/94, oppure n.326/2003 e succ. mod. ed integrazioni.
- nel caso di intervento su edifici esistenti, dichiarazione resa dal proprietario dell'immobile nella quale vengano indicati gli estremi dei provvedimenti edilizi (aut. edilizie, conc. edilizie, d.i.a., ecc...) dal 01.09.1967 in poi riguardanti l'immobile in oggetto o in alternativa dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 N.445 dalla quale risulti che la realizzazione dello stato di fatto è antecedente al 01.09.1967.

#### 34.2 Interventi di restauro

La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;

- una o più planimetrie generali in scala 1 : 500 o 1 : 1.000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale;
  - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni, piante e sezioni (in scala 1 : 50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e volumi tecnici nonché indicazioni sulle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc...);
  - ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno e esterno con allegati grafici (in scala 1 : 20);
  - documentazione fotografica a colori;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alla destinazione d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storiche critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
  - progetto di restauro con piante, prospetti e sezioni (in scala 1 : 50 e con necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
  - eventuale schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e inoltrati secondo le modalità e tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
  - ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesti dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale per la migliore comprensione dello stato di fatto e di progetto.
- dichiarazione, sottoforma di autocertificazione, di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di adesione e conseguente rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della legge n.47/85, n.724/94, oppure n.326/2003 e succ. mod. ed integrazioni.
- nel caso di intervento su edifici esistenti, dichiarazione resa dal proprietario dell'immobile nella quale vengano indicati gli estremi dei provvedimenti edilizi (aut. edilizie, conc. edilizie, d.i.a., ecc...) dal 01.09.1967 in poi riguardanti l'immobile in oggetto o in alternativa dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 N.445 dalla quale risulti che la realizzazione dello stato di fatto è antecedente al 01.09.1967.

### 34.3 Interventi di risanamento igienico edilizio

La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- una o più planimetrie generali in scala 1 : 500 o 1 : 1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendente piante e sezioni (in scala 1 : 100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di risanamento igienico-edilizio (piante, prospetti e sezioni in scala 1 : 50) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;
- schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale per la migliore comprensione dello stato di fatto e di progetto.
- dichiarazione, sottoforma di autocertificazione, di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di adesione e conseguente rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della legge n.47/85, n.724/94, oppure n.326/2003 e succ. mod. ed integrazioni.

- nel caso di intervento su edifici esistenti, dichiarazione resa dal proprietario dell'immobile nella quale vengano indicati gli estremi dei provvedimenti edilizi (aut. edilizie, conc. edilizie, d.i.a., ecc...) dal 01.09.1967 in poi riguardanti l'immobile in oggetto o in alternativa dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 N.445 dalla quale risulti che la realizzazione dello stato di fatto è antecedente al 01.09.1967.

#### 34.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- una o più planimetrie generali in scala 1 : 500 o 1 : 1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendente piante e sezioni (in scala 1 : 100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di ristrutturazione (piante, prospetti e sezioni in scala 1 : 50) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;
- schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
- dichiarazione, sottoforma di autocertificazione, di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di adesione e conseguente rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della legge n.47/85, n.724/94, oppure n.326/2003 e succ. mod. ed integrazioni.
- nel caso di intervento su edifici esistenti, dichiarazione resa dal proprietario dell'immobile nella quale vengano indicati gli estremi dei provvedimenti edilizi (aut. edilizie, conc. edilizie, d.i.a., ecc...) dal 01.09.1967 in poi riguardanti l'immobile in oggetto o in alternativa dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 N.445 dalla quale risulti che la realizzazione dello stato di fatto è antecedente al 01.09.1967.
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale per la migliore comprensione dello stato di fatto e di progetto.

#### 34.5 Interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia

La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- planimetrie generali, orientate, in scala 1 : 500 o 1 : 1000, con la esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 mt. di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale degli altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto ;
- rilievo dello stato di fatto dell'esistente, comprendente piante e sezioni (in scala 1 : 100) relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni sulle finiture;
- documentazione fotografica a colori dello stato attuale;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso delle costruzioni preesistenti;

- estratto delle mappe catastali vigenti, con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto;
- scheda sinottica illustrativa di:
  - a) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
  - b) confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
  - c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
  - d) tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette, di ogni singolo piano, in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani dei volumi lordi e netti; della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specifica dei posti macchina;
- progetto in scala 1 : 100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1 : 200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1 : 50.

In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con:

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti;
  - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b;
  - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa;
  - e) l'arredo degli spazi scoperti;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1 : 20, rappresentati in pianta e sezione con indicazione dei materiali impiegati e loro colore;
  - documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con il profilo dell'edificio da realizzare;
  - la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
  - schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali);
  - relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione: delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in elevazione, dei materiali di copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas ecc...);
  - ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale per la migliore comprensione dello stato di fatto e di progetto.

#### 34.6 Interventi di nuova costruzione

La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, e della zona circostante per un raggio di almeno 200 mt.;
- estratto delle mappe catastali vigenti, con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza;
- planimetrie generali, orientate, in scala 1 : 500 o 1 : 1000, con la esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 200 mt. di distanza dei confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale di altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto;

- scheda sinottica illustrativa di:
  - a) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
  - b) confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
  - c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
  - d) tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette di ogni singolo piano in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani dei volumi lordi e netti; della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specifica dei posti macchina;
- progetto in scala 1 : 100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiale da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1 : 200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1 : 50.

In particolare, la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con :

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti ;
  - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale ;
  - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a) e b) ;
  - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa ;
  - e) l'arredo degli spazi scoperti ;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1 : 20, rappresentati in pianta e sezione con indicazione dei materiali impiegati e loro colore ;
  - documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con il profilo dell'edificio da realizzare ;
  - la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
  - schema degli impianti tecnologici (i progetti esecutivi degli impianti devono essere presentati e predisposti secondo le modalità stabilite dalle vigenti leggi regionali e nazionali) ;
  - relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione: delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in elevazione, dei materiali di copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas ecc...);
  - ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale per la migliore comprensione dello stato di fatto e di progetto.

### 34.7 Interventi su aree scoperte

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature, con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati e, quando sono autonomi, mediante denuncia di inizio attività.

### 34.8 Demolizioni

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da:

- una o più planimetrie generali, in scala 1 : 500 o 1 : 1000, intese a rappresentare la collocazione dell'edificio nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato ;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni (in scala 1 : 100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso ;

- relazione circa le modalità tecniche della demolizione ;
- indicazioni degli estremi di presentazione di eventuale domanda di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività per interventi sull'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto di domanda di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività relativa all'intervento del quale fanno parte.

#### 34.9 Variazione di destinazione d'uso

La domanda di permesso di costruire per la variazione della destinazione d'uso, con la sola esecuzione di opere interne, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il manufatto nelle singole unità immobiliari sia alla compatibilità del medesimo con la nuova destinazione d'uso, secondo le norme di legge, di piani urbanistici generali e di regolamenti.

La domanda di permesso di costruire per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, diverse da quelle riportate al comma precedente, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui sopra, anche alle forme e alle procedure previste dalla presente normativa per i diversi tipi di intervento.

#### 34.10 Interventi di edilizia sperimentale

La denuncia di inizio attività per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata dalla documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie.

Per l'uso temporaneo di manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza di agibilità.

#### 34.11 Interventi diversi per opere minori

La denuncia di inizio attività per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali, in scala 1 : 500 o 1 : 1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- progetto dell'opera (piante, prospetti, sezioni in scala, non inferiori a 1 : 100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale per la migliore comprensione dello stato di fatto e di progetto.

### ART.35

#### Istruttoria preliminare dei progetti e documentazione integrativa

Una preliminare istruttoria dei progetti deve essere compiuta dagli uffici comunali competenti. Entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda saranno richiesti eventuali elaborati e documenti carenti o mancanti, fra i quali, ove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Regione (D. Lgs. 42/2004).

La data di presentazione della suddetta documentazione integrativa costituirà oggetto di riferimento per la decorrenza dei termini entro i quali è previsto il rilascio del permesso di costruire o l'inizio dei lavori tramite denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi del presente regolamento e delle leggi vigenti.

Per i progetti completi di tutti i documenti ed elaborati, sarà predisposta, da parte dei competenti uffici comunali, una relazione illustrativa con scheda riepilogativa, di tutti gli elementi necessari per il parere della commissione Edilizia-Urbanistica comunale, ove istituita.

Non possono essere inserite all'ordine del giorno, né possono essere esaminate dall'organo consultivo competente, pratiche che sono sprovviste di relazione d'ufficio.

### ART.36

#### Non accoglimento delle domande

Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga di non poter accogliere le domande di permesso di costruire o le denunce di inizio attività, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro

osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale da notificare al richiedente (art. 10 bis L.241/1990 e s.m.i.). Sono respinte, senza ulteriore esame, previa effettuazione della comunicazione di cui sopra, quelle domande e denunce relative a progetti che, quando da preventiva verifica dell'ufficio tecnico comunale :

- risultino in palese ed evidente contrasto con le prescrizioni della presente normativa e con le norme urbanistiche;
- riproducono un pre-progetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.

## ART.37 Disciplina dei titoli abilitativi

### 37.1 Disciplina del permesso di costruire

Il Responsabile del procedimento, acquisiti i pareri degli organi e/o uffici competenti, cura l'istruttoria in merito alla domanda di permesso di costruire, formulando una proposta di provvedimento, correlata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda.

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, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato nella richiesta stessa 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 al comma 1.

Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione comunale o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dalla A.S.L. di competenza e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (i cui pareri devono essere richiesti dal titolare della domanda di permesso di costruire) il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 07 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali si applica quanto previsto nel D. Lgs. 42/2004.

Il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 1, il permesso di costruire menzionando i pareri obbligatori e le norme di legge, indicando le destinazioni d'uso ammesse e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il titolo abilitativo.

Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati grafici presentati muniti di visto dell'ufficiale sanitario e della commissione Edilizia-Urbanistica se necessari.

Per il rilascio del permesso di costruire occorre presentare presso gli uffici comunali:

- le specifiche autorizzazioni, nulla-osta e pareri preventivi di enti ed amministrazioni, ai quali il progetto e le relative opere risultano subordinate;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale:
  - a) degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;
  - b) di tutti gli altri oneri dovuti a norma delle vigenti leggi.

Il permesso di costruire può contenere eventuali prescrizioni formulate nel parere della commissione Edilizia-Urbanistica o dal Responsabile del procedimento; può, inoltre, contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare o il Responsabile del procedimento richieda il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per le verifiche dei tracciati e/o delle quote planimetriche ed altimetriche.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

#### 37.2 Disciplina della denuncia di inizio attività. (D.I.A.)

Il Responsabile del procedimento, acquisiti i pareri degli organi e/o uffici competenti, cura l'istruttoria in merito alla denuncia di inizio attività, verificando la completezza della documentazione e la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, entro i trenta giorni previsti dalla legislazione vigente.

Nel caso l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la D.I.A. è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto di 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 Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. In tal caso il termine di trenta giorni decorre dalla data dell'esito della conferenza. Ove tale atto non sia favorevole, la D.I.A. è priva di effetti.

Decorso i trenta giorni, o il maggior tempo previsto dai commi di cui sopra, l'Ufficio preposto rilascia copia della D.I.A., completa degli allegati e degli eventuali atti di assenso, da cui risulta la data di ricevimento della denuncia.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine previsto riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

Il richiedente può, comunque, ripresentare la D.I.A. con le modifiche e/o le integrazioni necessaria per renderla conforme alla normativa urbanistica edilizia. In tal caso la procedura è quella di una nuova denuncia di inizio attività.

Ultimato l'intervento il committente deve comunicare all'Ufficio competente l'ultimazione dei lavori, producendo un certificato di collaudo finale, redatto dal progettista o altro tecnico abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A.

#### ART. 38

##### Controllo partecipativo

Chiunque, nel rispetto delle leggi vigenti in materia di accesso agli atti, ha diritto di prendere visione, presso gli Uffici comunali, delle domande e dei relativi progetti e dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività.

I Comuni sono tenuti entro trenta giorni dalle richieste, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese di riproduzione e di bolli.

L'avvenuto rilascio del permesso di costruire è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo a quello del rilascio del permesso medesimo.

#### ART. 39

##### Intervento sostitutivo per mancato rilascio del permesso di costruire

In assenza di intervenuta decisione in ordine alla richiesta di permesso di costruire nei termini di legge previsti dall'art. 20 del D.Lgs. 380/2001, l'interessato può richiedere, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio del Permesso.

#### ART. 40

##### Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Le disposizioni delle presenti norme e degli strumenti urbanistici possono essere derogati secondo le modalità e casi previsti dall'art. 64 della L.R. 18/83, dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e da altre leggi vigenti.

Il rilascio del permesso di costruire in deroga è possibile solo qualora non pregiudichi in termini significativi gli standard urbanistici.



## ART. 41 Varianti al progetto

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità del permesso di costruire e seguono le analoghe procedure formative.

L'istanza di variante, in carta legale, corredata da specifica relazione descrittiva delle variazioni al progetto approvato, deve essere corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta, da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nella prima istanza.

Deve essere versato l'eventuale maggiore importo relativo agli oneri di cui alla legge 10/77, ovvero il Comune dovrà restituire la quota di contributo eventualmente pagata in più, rispetto alla nuova somma dovuta secondo le tabelle vigenti.

Le varianti in corso d'opera relativi a lavori eseguiti nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori purché non vengano mutate le destinazioni d'uso, le sagome, le superfici utili e il numero delle unità immobiliari e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi .

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definito dal precedente art. 9.

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

Per le varianti in corso d'opera (intese come quelle che risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al R.E. vigenti o anche adottati; non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro; non interessano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2001) la richiesta di approvazione del permesso di costruire in variante o la denuncia di inizio attività (nei casi previsti) può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma, comunque, prima della comunicazione della fine dei lavori. La richiesta deve contenere la dichiarazione del progettista, dotato di abilitazione idonea all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alla normativa urbanistica ed edilizia. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste con apposita distinta grafia per le parti da demolire o non realizzate, per quelle di nuova realizzazione e per quelle da sostituire. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio approva la variante in corso d'opera a seguito della verifica della dichiarazione di conformità presentata.

## ART. 42 Validità del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività

### 42.1 Validità del permesso di costruire

Così come previsto dall'art. 60 della L.R. 18/83 e dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001:

- Decorso un anno dal rilascio del permesso di costruire senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere un nuovo permesso di costruire su un progetto che sia conforme alle norme edilizie urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda. Alla scadenza di questo termine, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere i necessari accertamenti ;
- Le opere autorizzate devono essere realizzate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori ;
- Per gli edifici residenziali mono-bifamiliari, costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentita la proroga di due anni per l'ultimazione ;
- Un periodo più lungo può essere consentito dal Dirigente o dal Responsabile del Servizio in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive ;

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

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 sempre essere prevista dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

#### 42.1 Validità della denuncia di inizio attività

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni decorso il quale occorre presentare una nuova D.I.A. per gli eventuali lavori non ultimati.

## CAPO IV ESECUZIONE, CONTROLLO E USO DELLE OPERE

### **ART. 43 Inizio dei lavori**

Il titolare di permesso di costruire deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori almeno cinque giorni prima e, comunque, non oltre tre giorni dopo l'effettivo inizio degli stessi. Nella comunicazione devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche del/dei progettisti, del/dei direttore dei lavori, del/dei responsabili della sicurezza e del/delle ditte incaricate dell'esecuzione dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali come da progetto approvato.

Entro quindici giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto, l'interessato può iniziare i lavori, previa comunicazione inviata al Responsabile del servizio a mezzo di raccomandata, nella quale saranno esplicitati i capisaldi e gli allacci di cui sopra.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quello di allaccio, si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; tale verbale costituisce inizio dei lavori.

### **ART.44 Ultimazione dei lavori**

Il titolare di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ha l'obbligo di comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con lettera raccomandata, l'avvenuto completamento dei lavori.

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito dalle leggi vigenti .

Alla scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, il Responsabile del procedimento è tenuto a svolgere i necessari accertamenti.

In caso di mancata comunicazione della fine dei lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata, il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività vengono archiviati, con apposito atto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per decadenza.

### **ART.45 Ordine di cantiere**

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (R.D. 14-4-1927,n° 530; D.P.R. 27-4-1955, n° 547; D.P.R. 7-1- 1956, n° 174; D.L. 626/1994, D.L. 494/1996, nonché alle disposizioni di altri leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassonati in condotti chiusi devono essere ammucchiati all'interno del cantiere per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere nel caso delle demolizioni, deve assicurare la pulizia delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifiche autorizzazioni dell'Ufficio comunale competente per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera, con gli estremi della concessione o autorizzazione e dei nomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del Responsabile dei lavori, del Responsabile della sicurezza in fase di progettazione e di

esecuzione ai sensi del D.L. 494/96, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente dei lavori.

#### **ART. 46**

#### **Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda, in bollo, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi quindici giorni dall'avvenuto ripristino del suolo manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

#### **ART.47**

#### **Visite di controllo, termini e modalità**

Il permesso di costruire e la dichiarazione di inizio attività ed i disegni approvati <sup>1</sup> devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

L'Ufficio Tecnico Comunale esercita il controllo e ordina la sospensione dei lavori qualora riconosca che non vengano rispettate le norme di legge e le prescrizioni del permesso di costruire e di altri atti di assenso facendo salve eventuali opere che rientrano nella categoria delle varianti in corso d'opera.

In ogni caso, le visite di controllo possono avere lo scopo di concordare con il progettista e/o il direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture o particolari soluzioni architettoniche.

#### **ART. 48**

#### **Norme particolari per i cantieri edili**

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi impiegati per la realizzazione delle opere di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori e anche di resti umani (ossa, tumuli, oggetti ecc...).
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

#### **ART. 49**

#### **Vigilanza sulle costruzioni : competenze ed attribuzioni.**

Ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio competente esercita la vigilanza sulla esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

---

<sup>1</sup> *Gli elaborati tecnici presenti in cantiere devono essere quelli vistati dall'Ufficio Tecnico Comunale e, se del caso, dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e del Paesaggio o dai Beni Ambientali della Regione o da qualsivoglia altro Ente interessato.*

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di leggi e/o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella permesso di costruire.

Per le modalità e le norme di riferimento per il controllo dell'attività edilizia-urbanistica ci si riferisce a quanto stabilito dalla L.R. 52/89 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 50** **Certificato di agibilità**

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente, senza il certificato di agibilità che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Detto certificato è altresì necessario nei casi di ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e per interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Il certificato di agibilità è rilasciato una volta compiuta, con esito positivo, la verifica della conformità delle opere al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività, degli adempimenti, previsti dal 3° comma dell'art. 61 della L.R. 18/83, della documentazione di cui all'art.25 del D.P.R. 380/2001 e ogni ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario;

La domanda di certificato di agibilità, da richiedere entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento deve essere corredata da una dichiarazione di conformità alla presente normativa rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua competenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori. Ad essa devono essere allegati i nulla osta e i verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture, nonché quelli prescritti da altre leggi vigenti (art. 25, comma 1, D.P.R. 380/2001) e copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del R.D. 652/1939.

Il Responsabile del Servizio invia al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 241/1990.

Il certificato di agibilità è rilasciato, previa eventuale ispezione dell'edificio, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra; essa non sostituisce le approvazioni e autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nel caso in cui ritenga di non poter concedere il certificato di agibilità, deve comunicare al richiedente il divieto motivato con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato perché possa essere rilasciato il certificato stesso.

Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, unicamente 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 dei trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

## **Art. 51** **Utilizzazione abusiva degli edifici.**

1. È fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.

2. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24, comma 3, del T.U. 6 giugno 2003, n. 380, rispondono, in solido, con gli utilizzatori del bene del rispetto del divieto di cui al comma 1.

3. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 1, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

## **ART.52** **Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro; le relative aree di pertinenza o non ancora edificate dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Le aree inedificate che siano, o che possono determinare, causa di grave situazione igienico sanitaria devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione e/o derattizzazione.

Ove il proprietario non provveda a quanto sopra, l'Amministrazione Comunale può procedere a spese del proprietario stesso.

Il Sindaco e/o il Responsabile del Servizio preposto possono far eseguire in ogni momento ispezioni, dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

# **TITOLO III**

## **DEFINIZIONI DIVERSE**

### **CAPO I**

#### **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

##### **ART.53**

##### **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

Il processo edilizio é regolato, sia per quanto riguarda l'attuazione del vigente strumento urbanistico che per il controllo dell'attività edilizia,così come previsto dalla L.R. n°52/89 e successive modifiche ed integrazioni, dai seguenti parametri edilizi:

#### **1) - Area occupata. (Ao)**

E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro, essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interratae, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).

L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite ed aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

#### **2) - Superficie d'inviluppo. (Si)**

E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai «fili fissi»).

La Superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di piano e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

#### **3) Area insediabile. (Ai)**

E' l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di m 2,50 oppure m 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di Piano.

L'Area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

#### **4) - Superficie edificabile. (Se)**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici e impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolte rifiuti solidi e simili).

Rimangono tuttavia esclusi dal computo della Superficie edificabile:

- a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 30% dell'Area occupata dall'edificio (Ao);
- b) i locali a piano terra e/o quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza netta non superiore a m 2,40 ed a condizioni che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di Superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); la quota parte eccedente tali limiti va

computata nella Superficie edificabile; ove al piano terra e/o al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a m 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella Superficie edificabile;

c) i locali aziendali e gli spazi non interamente chiusi ad essi inerenti (porticati e simili) ubicati al piano terra e/o interrati, anche se parzialmente, ricadenti nelle zone agricole, nel rispetto della specifica disciplina per essi prevista dalle presenti norme e dal Regolamento edilizio.

I locali sottotetto, qualunque ne sia la destinazione d'uso, se risultano classificabili tra i locali abitabili o agibili, così come definiti nel presente Regolamento edilizio, vanno computati nella Superficie edificabile.

La Se si esprime in mq.

#### **5) - Superficie fondiaria. (Sf)**

E' la porzione di superficie territoriale che é riservata agli interventi edilizi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico.

Essa é circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà, corrispondente almeno al lotto minimo stabilito nel piano, e da asservire alla costruzione.

#### **6) - Indice di utilizzazione fondiaria. (Uf)**

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile dei piani dell'edificio costruibile, fuori ed entro terra (Se) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Si esprime in mq/mq.

#### **7) - Indice di utilizzazione del suolo. (Us)**

Esprime in percentuale il rapporto tra l'area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o comunque impegnata ai fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

#### **8) - Indice di fabbricabilità fondiaria. (If)**

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Si esprime in mc/mq.

#### **9) - Volume**

E' la somma dei prodotti delle Superfici edificabili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Si esprime in mc.

#### **10) Superficie utile abitabile. (Sua)**

E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Si esprime in mq.



### **11) - Superficie utile di servizi e accessori. (Susa)**

Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale é costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi ed accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole e collettive;
- c) androni d'ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

Si esprime in mq.

### **12) - Numero di piani.**

E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la Superficie edificabile, così come definita al precedente punto 4. Tuttavia non contribuiscono a formare il piano i vani e/o locali ad uso tecnico e/o tecnologico (vano scala, centrale termica, centrale idrica ecc.).

### **13) - Altezza della costruzione (H)**

Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del Piano regolatore o dal piano attuativo.

Eventuali deroghe per edifici pubblici o di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della L.R. n°18/1983.

Le altezze massime per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente abitabile o parte di esso potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella Superficie edificabile.

Per **altezza di un edificio** si deve intendere la distanza verticale misurata a partire dalla linea di terra fino alla linea di copertura, come di seguito specificato.

Per altezza massima si intende:

- a) - ai fini del controllo dell'altezza massima imposta dalla normativa urbanistica, «*l'altezza media ponderale*» ottenuta dividendo la superficie laterale (somma delle superfici delle singole fronti) per il perimetro (misurato al filo esterno delle murature lungo la linea di intersezione con il terreno a sistemazione avvenuta);
- b) - ai fini del controllo di distanze e/o distacchi di cui al successivo punto 14, «*l'altezza media ponderale*» della fronte che si considera.

L'altezza di ciascuna fronte o parte di essa é la distanza verticale misurata a partire dalla linea di terra fino alla linea di copertura.

**La linea di terra** é definita dal marciapiede o, in sua assenza, dal piano stradale antistante la fronte medesima ovvero dal terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici **con copertura orizzontale**, la linea di copertura é determinata dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano esistente, anche in presenza di parapetti di protezione fino ad un'altezza di m 1,20; nel caso di parapetti di altezza maggiore di m 1,20, la linea di copertura coincide con la parte superiore del parapetto; in tal caso, l'altezza così determinata sarà decurtata di m 1,20.

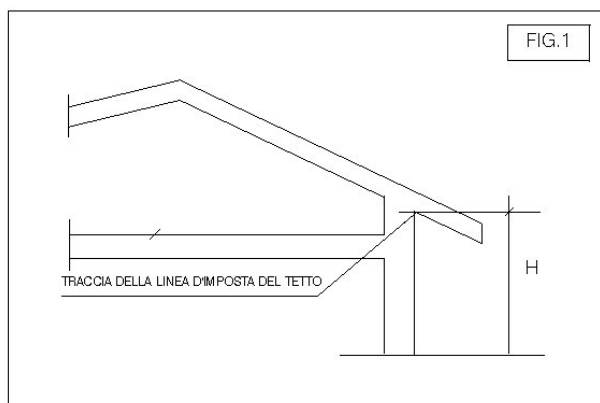
Non vengono considerati i volumi tecnici strettamente indispensabili a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici: le cabine idriche, l'extracorsa e le cabine di manovra degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto termico, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono da intendere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi a giorno, i locali di sgombero e simili.

Per gli edifici **coperti a tetto** con una o più falde l'altezza va misurata in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda). [vedi fig.1];

L'altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di m 2,00 del suo valore.

Per fronte di un edificio, ai fini del computo dell'altezza, si deve intendere la proiezione sul piano verticale contenente la porzione di muratura più esterna, di tutte le rientranze altimetriche e planimetriche.



#### **14) - Distanze tra edifici e dai confini. (D)**

Sono le distanze minime intercorrenti tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o, nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, gli aggetti dei balconi aperti e delle logge non possono superare 1/3 (un terzo) della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

#### **15) - Visuale libera (VI)**

Esprime il rapporto minimo ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dai confini urbanistici e l'altezza delle fronti stesse.

Si esprime in m/m

#### **16) - Superficie coperta (Sc)**

E' data dalla massima superficie compresa tra la proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

Si esprime in mq.

#### **17) - Rapporto massimo di copertura (Q)**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

#### **18) - Lunghezza massima dei prospetti.**

E' la più lunga proiezione orizzontale di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Si esprime in m.

### **19) - Allineamento.**

E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione é obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, é facoltativa, e rappresenta quindi il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza ecc.), nel caso di nessuna indicazione in merito.

In questo secondo caso l'allineamento sul fronte piazza, strada ecc, é rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed é determinato secondo specifici casi dal:

- a) prolungamento, sul lotto da edificare, della parete prospettante tali spazi di edifici esistenti (distanti al massimo 200 mt. rispetto ai confini lotto da edificare) sul lotto adiacente che precede e sul lotto adiacente che segue quello dove deve sorgere l'edificio;
- b) congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare.

In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza ecc. non può essere inferiore a quella minima attualmente esistente degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.

### **20) - Spazi interni agli edifici.**

Sono aree scoperte circondate da edifici, per una lunghezza superiore ai 3/4 (tre quarti) del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti frontistanti inferiori a quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
- b) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/4 di quella delle pareti che lo circondano; nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente alle pareti stesse.
- c) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4,00.

### **21) - Indice di piantumazione.**

Indica il numero di piante a medio fusto prescritto per ogni unità di superficie, nelle singole zone o comparti, con l'eventuale specificazione di essenze.

### **22) - Destinazione d'uso.**

Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

## CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI PIANI E DEI LOCALI

## **PIANI INTERRATI**

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno dell'edificio fatte salve le porzioni strettamente necessarie per particolari elementi (bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali ecc...).

I locali dei piani interrati, salvo casi particolari previsti da specifiche norme dello strumento urbanistico generale e/o attuativi, possono essere utilizzati esclusivamente a locali accessori, a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria, fatta salva ogni altra eventuale prescrizione dettata da leggi e regolamenti specifici, in relazione alla particolare destinazione d'uso.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

### **Art. 55 PIANI SEMINTERRATI.**

Sono quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno e l'intradosso del soffitto ad un livello più alto di questi per almeno un lato.

I seminterrati, salvo casi particolari stabiliti dallo strumento urbanistico generale e/o attuativi, oltre che a locali accessori possono essere destinati a negozi, uffici, esposizioni, sale spettacolo e simili (con esclusione di alloggi) qualora l'altezza interna netta non sia inferiore a m 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso e quando, non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno (nel senso che il dislivello medio ponderale tra il soffitto ed il marciapiede esterno, o profilo del terreno, deve risultare maggiore o uguale alla metà dell'altezza interna del locale).

Per l'agibilità devono essere soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni e devono altresì essere rispettate le seguenti condizioni specifiche:

- pavimento più elevato almeno di m 1,00 dal livello massimo delle acque nel sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti rispettivamente da intercapedine con cunetta scolante più bassa del pavimento e vespaio areato di spessore di almeno cm 30; il tutto opportunamente protetto da idonei materiali impermeabili all'umidità del suolo;
- finestre di superficie superiore ad 1/10 della superficie del pavimento, di altezza minima di m 0,80 al di sopra del livello del marciapiede o terreno circostante e apertesi all'aria libera.

### **Art. 56 PIANI SOTTOTETTI.**

I locali aventi per copertura le falde del tetto, ivi compresi quelli che comunque abbiano una copertura inclinata, se realizzati con criteri che ne rendano possibile un eventuale utilizzo, possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Ai fini del computo della Superficie edificabile (Se) e del Volume, i sottotetti si intendono non utilizzabili, e quindi non rientranti nel computo delle quantità edilizie, quando presentano le seguenti caratteristiche:

- 1) Il piano di imposta delle falde, all'intradosso della copertura, non superi il piano di calpestio del sottotetto di quantità maggiori di 60 cm.
- 2) la pendenza delle falde sia contenuta entro un'inclinata del 35%;
- 3) l'altezza netta interna, misurata come distanza tra colmo e piano di calpestio, non risulti superiore a m 3,20.

Nel caso in cui una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, la superficie sarà calcolata al 60%, salvo che una o più parti del sottotetto abbia conformazione tale da farlo ritenere abitabile e, in tal caso, la specifica parte sarà calcolata al 100% (relativamente allo spazio ove si dia luogo ad una superficie maggiore di mq 9,00 ed entro uno spazio volumetrico di altezza media di mt. 2,70).

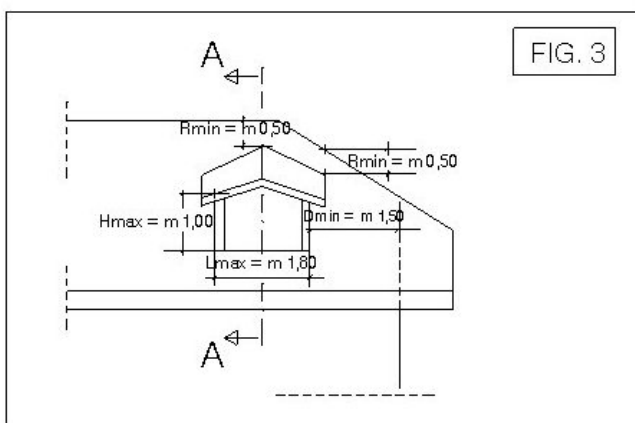
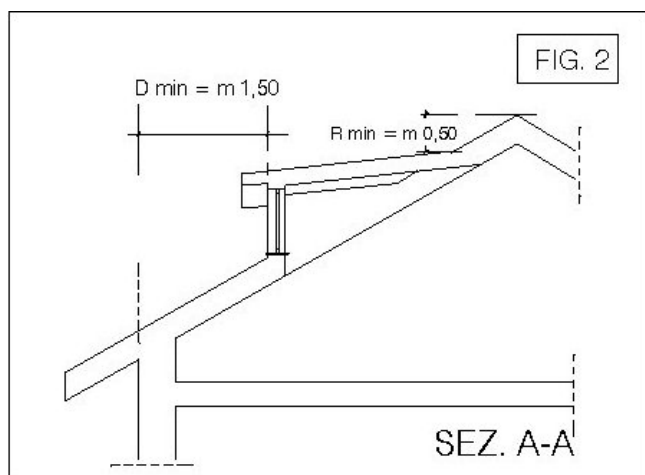
L'altezza minima delle parti abitabili del sottotetto non può essere inferiore a 1,80 mt.

I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione prescritti, devono avere i solai di copertura protetti da adatti rivestimenti coibenti, per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme di contenimento dei consumi energetici.

I locali sottotetto non abitabili possono essere illuminati ed areati con aperture realizzate a filo del piano di falda o sui timpani con superficie massima di mq 0,60 per ogni 10 mq di superficie netta di ogni locale.

In tutti i sottotetti (abitabili o non) sarà consentito realizzare un'unica apertura ad abbaino per ciascun edificio, nel rispetto delle seguenti limitazioni [Vedi figg.2-3]:

- imposta ad una distanza minima (D) di m 1,50 dalle pareti perimetrali;
- sporgenza al di sopra della falda (H) non superiore a m 1,00;
- larghezza (L) del fronte non superiore a m 1,80; (in caso di fronte a larghezza variabile si fa riferimento alla larghezza media);
- ingombro dell'intero manufatto confinato al di sotto della linea di colmo, con un dislivello minimo (R) non inferiore a m 0,50 rispetto a quest'ultima;
- computo dell'apertura nel calcolo della massima superficie ammissibile per i sottotetti non abitabili.



## Art. 57 CLASSIFICAZIONE LOCALI

Sono da considerare **locali** gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

Nell'ambito delle abitazioni vengono distinti:

**a) locali principali:** (soggiorni, cucine, sale da pranzo, camere da letto, ambienti abitabili in genere posti in edifici di abitazione sia individuali che collettivi);

**b) locali accessori interni agli alloggi:** (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, corridoi, disimpegni e ambienti di servizio in genere)

**c) locali accessori esterni agli alloggi:** anche comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non

abitabili, locali motore ascensori, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala).

I locali nei quali si svolge la vita lavorativa e sociale degli individui e che pertanto consentono la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività vengono classificati come:

**d) locali a diversa destinazione** inerenti attività turistiche, produttive, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone. Sono riconoscibili:

- d.1)** locali assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi (uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici)
- d.2)** locali caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico: (sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, cinema, teatri, auditorium, discoteche, club, alberghi, pensioni, residence, case albergo, ristoranti e simili);
- d.3)** locali in edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario (aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura e simili);
- d.4)** altri locali a varia destinazione caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone (officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e simili).

# TITOLO IV

## NORME MORFOLOGICHE

### CAPO I

#### ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

##### ART. 58

#### **Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap. Luoghi da sottoporre a particolare disciplina.**

I luoghi da sottoporre a particolare disciplina per la eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli indicati dall'art. 1 del D.P.R. 24 luglio 1996, n.503 ,dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e dalla legge 09 gennaio 1989, n° 13.

Gli interventi sugli edifici, aree di pertinenza o spazi pubblici e le parti da sottoporre a particolari soluzioni architettoniche sono :

- a) per gli edifici e strutture pubbliche : quelli previsti dal D.P.R. 27/4/1978, n° 384;
- b) per edifici privati (residenziale e/o di uso pubblico) : quelli previsti dalla legge n° 13 del 9/1/1989 e dal relativo regolamento di attuazione emanato con D.M.LL.PP. del 14/6/1989, n° 236.

Gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche riguardano:

- a) Le strutture esterne connesse agli edifici quali:
  - percorsi pedonali (larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, ecc.);
  - parcheggi (localizzazione, dimensioni, pendenza, raccordi, ecc.)
- b) Il manufatto edilizio, e precisamente:
  - accessi (dimensioni, livelli, soglie, protezione dagli agenti atmosferici, infissi, elementi e dispositivi di segnalazione ecc.);
  - piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, elementi e dispositivi di segnalazione, ecc.);
  - scale e rampe (dimensioni, pendenza, caratteristiche dei materiali di pavimentazione, parapetti, corrimani, elementi e dispositivi di segnalazione, ecc.);
  - corridoi e passaggi (dimensioni, pendenza, caratteristiche dei materiali di pavimentazione, elementi e dispositivi di segnalazione, ecc.);
  - pavimentazioni (caratteristiche dei materiali, variazioni di livello, ecc.);
  - locali igienici (dimensioni dei locali e degli accessi, disposizione dei sanitari e degli accessori, ecc.);
  - ascensori (dimensioni delle cabine, caratteristiche delle apparecchiature tecniche, ecc.);
  - ogni altro accorgimento e/o prescrizione previsto dalle vigenti normative.

Per tutto quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento al Capo III, Sez. I e II, artt. 77, 78, 79, 80, 81, 82 del D.P.R. 380/2001.

## CAPO II VIABILITA', RECINZIONI E PARCHEGGI

### ART. 59

#### **Passi carrai e uscite delle autorimesse**

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso, è consentito da quello di minor traffico.

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato ed abbia accesso da viabilità interna ed esterna.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche che private), d'immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali, debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'accesso libero tra spazio pubblico e spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 25%.

La pendenza dovrà essere inferiore al 20% per rampe non rettilinee.

Tutte le rampe devono almeno terminare mt.3,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es.: porticati) per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di mt. 0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,50 se rettilinee ed a mt. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a mt. 5,00 e a mt. 6,00 per le autorimesse di dimensioni superiori a mq. 2.000 o pubbliche.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli.

La distanza del passo carrabile dallo spigolo di una costruzione in angolo, non deve essere inferiore a 10,00 mt. (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità), nel caso in cui la costruzione prospetti su spazi pubblici percorsi da traffico veicolare. Le distanze tra l'uscita pedonale di locali collettivi (scuole, cinema ecc.) e l'uscita di un'autorimessa non deve essere, anch'essa, inferiore a mt. 10,00.

### ART.60

#### **Recinzioni e cancelli**

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, nonché le norme previste in materia dal vigente Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione.

I cancelli d'ingresso prospicienti su strade principali (primarie e secondarie), ove consentiti, debbono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

L'altezza massima consentita è di m. 2,50; le recinzioni non possono essere cieche ma devono presentare trasparenza per almeno 2/3 della loro superficie. E' ammesso un basamento pieno della misura fuori terra al massimo di cm. 100.

In prossimità degli incroci e delle curve cieche, al vegetazione e le recinzioni devono essere collocate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. L'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, nella stessa permesso di costruire obblighi particolari per conseguire le suddette finalità che i titolari devono, necessariamente, rispettare.



Per le recinzioni da realizzarsi al di fuori del perimetro del centro edificato occorre attenersi e rispettare le norme previste dal Codice della Strada.

Costituiscono materia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi le ulteriori norme e prescrizioni particolari per recinzioni e cancelli.

## **ART.61 Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati spazi per parcheggio di urbanizzazione primaria e parcheggi privati nella misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzioni delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi. Per la realizzazione di nuovi parcheggi privati di pertinenza di edifici esistenti può essere applicato l'art. 9 della Legge 122/1989.

In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura di 1 mq. per ogni mc di VE, con un minimo di 18 mq. per ogni unità immobiliare.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo mt. 2,50 x 5,50 ciascuno) e quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli (intendendo per quest'ultimi quelli strettamente necessari e ad esclusivo servizio del parcheggio).

Aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere dislivello di cm. 2,5.

Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, nonché, nel caso di piano di dettaglio, in quelli presentati per ottenere le specifiche approvazioni.

Per i parcheggi pubblici devono essere previste le dotazioni minime di cui agli artt. 10 e 16 del D.P.R. 503/96, dotando ogni stallo della prevista segnaletica orizzontale e verticale, nonché rispettate le prescrizioni di cui al D.M. LL.PP. 14/06/1989, n. 236.

Per quanto non prescritto nelle presenti norme si rimanda al Nuovo Codice della strada e al relativo Regolamento di Esecuzione.

# **TITOLO V**

## **NORME TECNOLOGICHE**

### **CAPO I**

#### **REQUISITI GENERALI**

##### **ART. 62**

##### **Requisiti minimi degli alloggi**

Come stabilito dal D.M. 05/07/1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione", e s.m.i.:

1. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m.2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.
3. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.
4. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
5. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
6. Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, 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.
7. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.
8. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
9. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.
10. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
11. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
12. Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.
13. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
14. Il «posto di cottura», eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
15. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento, come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti principali per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento ricreazione, cura ecc. .

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco, fermo restando gli specifici limiti previsti dallo strumento urbanistico e dalle leggi vigenti. Non sono consentiti muri di recinzione in zone del cortile se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali con destinazione diversa da quella residenziale può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione del locale.

Devono fruire di aerazione almeno attivata: gli spazi di cottura, i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi.

E' consentita la installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

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

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto devono essere disimpegnati dai singoli locali.

La conservazione di minori altezze, su locali ad uso residenziale, può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della A.S.L., solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. del 5.7.1975, tali altezze non devono comunque essere inferiori a mt. 2,40.

L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt. 2,10, la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

I locali a diversa destinazione: (negozi, laboratori, officine, ecc...) devono avere una altezza minima interna di mt. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, in questo ultimo caso l'altezza minima non può mai essere inferiore a mt. 3,00.

La conservazione di minori altezze per locali a diversa destinazione può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della A.S.L., solo negli interventi su edifici esistenti.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si fa riferimento al D.M. 5-7-1975, (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione), Pubblicato nella Gazz. Uff. 18 luglio 1975, n. 190.

## **ART. 63**

### **Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

1) Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- eventuale aerazione attivata;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, di liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;

- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte eccezione per gli edifici con meno di tre piani fuori terra;

- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

- protezione dagli incendi.

2) Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;

- distribuzione del gas di rete e del gas liquido;

- espulsione dei gas combustibili.

3) Gli impianti tecnologici (elettrico, distribuzione del gas, riscaldamento, radiotelevisivo ecc.) devono essere eseguiti, progettati e collaudati secondo le modalità previste dalle vigenti norme.

4) I comandi degli impianti e dei sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultano agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

Inoltre devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette, secondo le direttive degli enti eroganti i servizi:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;

- i contatori generali e divisionali.

5) In ogni fabbricato di nuova costruzione - avente più di 4 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori, da ubicare in posizione adeguata alle esigenze di servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada.

Il contenitore deve poggiare su una piattaforma finita con intonaco impermeabilizzante o con materiali simili e munita di presa d'acqua per il lavaggio.

Per i fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire il manufatto in muratura per il deposito dei bidoni o dei containers scatta allorché l'Amministrazione Comunale delibera l'istituzione del servizio municipale di raccolta dei rifiuti; nella conseguente ingiunzione, il Responsabile del servizio fisserà il termine per la costruzione del manufatto.

#### **ART.64**

#### **Requisiti relativi alla fruibilità**

La superficie utile netta degli alloggi, adibiti a residenza permanente, non deve essere minore di mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per i successivi.

La superficie minima di una unità abitativa deve essere di almeno mq. 28,00.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore di mq. 14,00.

Gli altri locali principali non devono avere una superficie inferiore a mq. 9,00.

Le stanze da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) e di angolo cottura, quando non esiste un locale cucina.

Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute.

La superficie utile dei locali di servizio non deve essere inferiore di : mq. 7,00 per cucine e mq. 3,50 per i servizi igienici con più di tre apparecchi sanitari.

La conservazione delle superfici inferiori a quelle stabilite in precedenza, può essere autorizzata, per gli anzidetti locali negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt. 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mt. 15,00.

I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni degli alloggi deve permettere una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

## CAPO II NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

### ART.65 Isolamento termico<sup>2</sup>

Gli edifici, pubblici e privati, sono soggetti alle norme vigenti (L. 10/91) ed ai relativi regolamenti di esecuzione sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Responsabile del Servizio può richiedere, su parere della commissione edilizia, la adozione, totale o parziale, di misure atte a garantire un adeguato isolamento termico ed in particolare dei seguenti interventi :

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati) ;
- isolamento termico delle pareti ;
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento ;
- miglioramento della tenuta dei serramenti.

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, insieme alla comunicazione di inizio dei lavori relativo al contenimento energetico, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della citata L. 10/91. Tale progetto deve essere composto da una serie di elaborati tali da individuare compiutamente tutte le soluzioni tecniche adottate.

### ART. 66 Isolamento acustico<sup>3</sup>

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti. La protezione acustica deve essere assicurata dai :

- rumori di calpestio, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato, di traffico ;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni ;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali e da locali commerciali, ricreativi e sportivi.

Per i metodi di misura ed i criteri di valutazione, ai fini dell'isolamento acustico, devono osservarsi le norme emanate con circolare 30.4.1966 N°1769 - parte 1°- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici e in generale le normative vigenti in materia. Per l'attenuazione dei rumori dell'esterno occorre garantire che i serramenti e i cassettoni degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato (o sia installato il doppio vetro).

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. In zone particolarmente rumorose, il Responsabile del Servizio può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze delle destinazioni degli edifici limitrofi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- a - pareti contigue con spazi destinati a disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB
- b - pareti contigue con altri alloggi 42 dB
- c - pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative e sportive 50 dB

---

<sup>2</sup> Ai fini del miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica per l'applicazione dei parametri urbanistici si fa riferimento alla L.R. 22/2002.

<sup>3</sup> Ai fini del miglioramento dei livelli di coibentazione termo- acustica per l'applicazione dei parametri urbanistici si fa riferimento alla L.R. 22/2002.

Ove nei locali specificati al punto c, siano presumibili livelli sonori superiori a 80 dB, il Responsabile del Servizio può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze delle destinazioni degli edifici limitrofi.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, camere di scarico, devono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera, con porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o impianti tecnologici installati nell'edificio o in un edificio limitrofo, non deve superare 30 dB se il funzionamento è continuo e 35 dB se è discontinuo.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora a calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera, a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento alla L. 26 ottobre 1995, n. 447 e D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142.

## **ART. 67**

### **Requisiti illuminotecnici**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta, possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale :

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 60 cm di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/7 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi con un minimo assoluto di mq 1,50, deve comunque essere assicurato un valore di fattore luce medio non inferiore al 2%.

La conservazione di minori superfici trasparenti può essere autorizzata negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

E' consentita la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici ricadenti in zona omogenea "A" per i quali le norme urbanistiche prescrivono il restauro, per quelli ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e per quelli esistenti in zona agricola per i quali, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, la modifica delle aperture non risulta compatibile con la conservazione dei caratteri rurali ed ambientali dell'edificio

## **ART. 68**

### **Isolamento dall'umidità**

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Il solaio di copertura dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazione impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche le terrazze, i giardini pensili, le coperture piane vanno impermeabilizzate con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando, in particolar modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nei casi di risanamento e di ristrutturazione di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, contromuri interni, sbarramento in spessore di muro, iniezioni a base di resine siliciche, deumidificazione elettro-osmotica o con l'adozione di altre idonee tecnologie.

Possono essere fatte salve dal rispetto di tali norme le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità, tramite relazione asseverata di tecnico abilitato iscritto al relativo Ordine o Albo Professionale, di realizzare le soluzioni tecniche citate ed indicando soluzioni alternative adeguate al perseguimento degli obiettivi.

## CAPO III IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

### **ART.69 Salubrità del suolo**

E' possibile costruire su terreno utilizzato come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completamento ed integrale risanamento del sottosuolo, a norma della legislazione vigente in materia.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acqua, superficiale o sotterranea, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo o del sottosuolo.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri di sostegno, devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

### **ART.70 Requisiti energetici ed ecologici degli edifici**

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengono superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti dalle specifiche leggi vigenti e secondo i caratteri della bioarchitettura.

### **ART.71 Costruzioni rurali**

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni già specificati.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 30 .

Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.

Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di mt. 1,00.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle, i ricoveri di animali ed i lori annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt. 20,00 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione e illuminazione adeguate, una altezza minima di mt. 3,50 ; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza di mt. 2,50 ; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

I nuovi edifici dovranno riproporre le tipologie, le caratteristiche e i materiali tipici dell'insediamento sparso rurale.

### **ART. 72 Scarichi e classificazione delle acque**

Le acque vanno classificate in :

- acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;



- acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dal D.Lgs 11 maggio 1999, n. 152 e L.R. 22 novembre 2001, n. 60 e allegati applicativi, e successive modifiche e integrazioni. La verifica degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni dalle autorità competente preposta al controllo. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi del D.Lgs. 152/1999 e L.R. 60/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazione e ampliamenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nelle fognature su autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio preposto. Le acque nere devono essere convogliate all'innesto delle fognature ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere :

- impermeabili alle infiltrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
- di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o questa non sia stata ancora realizzata, è prescritto il preliminare trattamento di liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fossa di depurazione biologica, nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche di utilizzazione dell'edificio, secondo parametri stabiliti da norme specifiche, e deve garantire la degradazione biologica delle sostanze organiche.

La costruzione o la modifica della fossa deve essere preventivamente autorizzata, a norma dell'art.2 della L.R. 60/1999, dall'Amministrazione Provinciale, che ne approverà il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale della fossa stessa (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ritenuta stagna ecc.).

Gli scarichi degli insediamenti produttivi, intendendosi per tali uno o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente e con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni, sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/1999 e alla L.R. 60/1999 e sono soggette alla autorizzazione; fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio della attività agricola.

L'Amministrazione Provinciale provvede ad attuare il sistema di controllo di cui all'allegato 5 del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i..

Ogni variazione delle caratteristiche dello scarico e ogni interruzione o malfunzionamento dell'impianto di trattamento devono essere comunicati all'Autorità competente.

## CAPO IV SICUREZZA DEGLI EDIFICI

### ART 73 Norme generali sulla sicurezza degli edifici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti norme in materia di sicurezza e stabilità.

I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili.

Le costruzioni ricadenti in zona sismica devono essere progettate per sopportare le sollecitazioni previste dalle specifiche leggi e normative vigenti.

La esecuzione di opere di fondazioni e di opere inerenti il sostegno dei terreni, devono essere eseguite nel rispetto delle norme e modalità emanate dal D.M. 11/03/1988, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U. N° 127 del 01.06.1988.

Le costruzioni situate in zone classificate a rischio sismico devono essere progettate e realizzate a norma delle specifiche leggi vigenti e delle relative normative di attuazione.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere progettati, ubicati e realizzati, nel rispetto delle norme vigenti in modo da non costituire pericolo per le persone e alle cose.

Gli impianti elettrici, televisivi ed elettronici, riscaldamento, utilizzazione del gas e antincendio devono essere eseguiti sulla base di progetti redatti in conformità delle leggi vigenti.

Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, dai pericoli d'incendio, l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati, gli immobili ed i soccorritori.

I materiali da costruzione devono rispondere alle caratteristiche di cui al D.P.R. 21 aprile 1993, n. 246, e relativi allegati.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti, anche quelli degli edifici circostanti.

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni dotati di una o più parti apribili, che permettano la evacuazione dall'interno e non intralcino le operazioni di soccorso.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondabili e attraversabili per urto accidentale.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni e esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica della rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione e agli accessi delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni, interni ed esterni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetto alla loro manutenzione.

### ART. 74 Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate, oltre quanto previsto dal D.M. 16/02/1982 e s.m.i. e circolare n. 9 del 05/05/1998 del Ministero dell'interno:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori.
- la struttura portante della scala e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 30 se in cemento armato;

- i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale infiammabile. Sono consentite le pareti mobili prefabbricate con materiali ignifughi.

## **TITOLO VI NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI**

### **CAPO UNICO SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 75 Decoro degli edifici**

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili devono soddisfare le esigenze di decoro urbano con particolare riguardo per le norme del presente titolo.

#### **ART. 76 Intonacatura e tinteggiatura degli edifici**

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre finiti, prima del rilascio del certificato d'agibilità, secondo le indicazioni derivanti dal progetto approvato.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Nel caso in cui il Comune sia dotato di un Piano del colore o di un regolamento che disciplina tale uso, il titolare dovrà necessariamente concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale le tonalità di colore che possono essere usate; tale obbligo può essere anche inserito nel permesso di costruire rilasciato.

#### **ART. 77 Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile del Servizio, a suo insindacabile giudizio, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di ordinare al proprietario, previa comunicazione, i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo tempo, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando la somma nei modi previsti dalla legge.

**ART. 78**  
**Pitture figurative sulle facciate**

Chi intende eseguire sulle facciate della casa pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve presentare all'Amministrazione Comunale apposita dichiarazione di inizio attività sottoponendo i relativi disegni.

## **TITOLO VII NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO**

### **CAPO UNICO AMBIENTE E ARREDO URBANO**

#### **ART. 79**

##### **Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione**

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio/televisivi, necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di unica antenna.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.

Per gli impianti rice-trasmittenti devono essere osservate le procedure autorizzative in materia. Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere presentata domanda di permesso di costruire.

La domanda va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere il permesso di costruire per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmittente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati nella struttura muraria.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio televisive, i proprietari devono provvedere a sostituirle mediante un'unica antenna centralizzata, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

#### **ART. 80**

##### **Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica**

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e corrispondere ad un progetto organico di arredo urbano ed è subordinata alla presentazione della denuncia di inizio attività (D.I.A) al Responsabile del Servizio. Il titolo abilitativo di cui al presente articolo può essere revocato dal Responsabile del Servizio per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dalla seguente documentazione :

- disegno in scala **1:100** ;
- relazione illustrativa nella quale siano specificati i materiali, le misure ed i colori da impiegare ;
- nelle zona "A" ed in quelle vincolate, rilievo in scala 1:50 del fronte interessato per una corretta lettura dell'impatto visivo ;
- corredo fotografico.

In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale o di lavori pubblici che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi, cabine ecc..., i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese. Qualora non ottemperino, il Responsabile del Servizio può ordinare la rimozione o la ricollocazione in pristino di ufficio a loro spese.

#### **ART. 81**

##### **Apposizione di indicatori ed altri apparecchi**

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Responsabile del Servizio o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le tutele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

## **ART. 82**

### **Numero civico degli edifici**

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

## **ART. 83**

### **Elementi aggettanti e tende mobili**

Per non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici, prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune, (anche se di proprietà privata) non devono avere aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 3,50 misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

La limitazione va applicata anche alle parti mobili degli infissi. Nel caso di infissi posti a quota inferiore a mt. 3,50 da aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono essere opportunamente arretrati.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano a condizione che non intralcino la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre alla denuncia di inizio attività da presentare al comune è necessaria l'autorizzazione dell'ente gestore della strada.

I cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza minima di mt. 3,00 dal ciglio stradale e devono avere i requisiti stabiliti dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) (forma, colori, distanziamento reciproco ecc.) e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentite insegne a bandiera, salvo diversa indicazione di strumento urbanistico o dello specifico piano di settore, purché collocate ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 cm. dal livello del marciapiede e purché il loro oggetto risulti di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Non sono ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato.

Nel caso non esista marciapiede i balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono essere posizionati ad un'altezza tale dal piano viabile in modo da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo, con un minimo di mt. 4,00 dal piano stradale o dal percorso pedonale.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non possono superare la larghezza del marciapiede rialzato, ove esistente.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta a dichiarazione di inizio attività.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad una altezza dal piano di marciapiede inferiore a mt. 2,20.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede ad una distanza non minore di 50 cm. dal bordo dello stesso.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione e del posizionamento delle medesime.

#### **ART. 84**

#### **Mobilità pedonale**

#### **(Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali)**

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relative pavimentazioni di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota imputata per le parti di essi, in fregio a spazi o costruzioni, attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

Nel caso di marciapiedi sopraelevati più di cm. 2,5 dal piano stradale devono essere predisposte adeguate rampe di raccordo per agevolare l'eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche.

I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a mt. 1,50.

La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a mt. 1,20 solo nel caso di accessi a edifici privati, a carattere residenziale.



## **TITOLO VIII**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO UNICO**

##### **ART.85**

##### **Adeguamento degli edifici non regolamentari**

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni della presente regolamento sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o ristrutturazione.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, gli interessati devono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;

- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esiste;

- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Entro tre anni dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, devono essere eliminati :

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della L. n° 166/1975<sup>4</sup>;

- i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;

- i gabinetti comuni a più appartamenti;

- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;

- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Amministrazione interviene secondo le leggi in vigore.

##### **ART.86**

##### **Regolarizzazione dei depositi all'aperto**

Entro un anno dall'entrata in vigore della presente regolamento tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra, gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

In caso d'inadempienza, allo scadere del termine, il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

---

<sup>4</sup> Art. 18 L. 166/1975 :

*“È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:*

*a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;*

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

*c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.”*

Nel caso in cui il deposito permanente, o perché ricade in zona di valore ambientale o per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, lo stesso dovrà essere rimosso entro un anno dalla data del diniego del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività o dell'apposita ingiunzione da parte del Responsabile del Servizio.

#### **Art. 87**

#### **ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento Edilizio é approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n°18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Esso entra in vigore dopo 45 (quarantacinque) giorni dalla data di trasmissione all'Amministrazione Provinciale; qualora quest'ultima ne chieda il riesame entro la scadenza dei predetti 45 giorni, il Regolamento Edilizio entrerà in vigore alla data di esecutività della deliberazione Consiliare sulle determinazioni adottate in merito al riesame.

Sono assoggettati alle norme del presente Regolamento tutti quegli interventi la cui concessione venga rilasciata - o la denuncia di inizio attività pervenga - in data successiva alla sua entrata in vigore.

Per i lavori in corso d'opera in precedenza autorizzati continuano ad applicarsi le norme vigenti al momento del rilascio dell'atto autorizzativo.