



**CITTÀ DI SPOLTORE**  
*(Provincia di Pescara)*

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE**

*ADEGUAMENTO ANNO 2017*

**REDAZIONE IV SETTORE – URBANISTICA ED EDILIZIA**

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 22 DEL 21 APRILE 2017

TESTO COORDINATO CONTENENTE GLI EMENDAMENTI APPROVATI

Preso d'atto della decorrenza dei termini di cui al comma 6 della L.U.R. n. 18/83 e smi con determinazione  
del responsabile del IV settore n. 46 del 20.7.2017

---REGOLAMENTO IN VIGORE DAL 4 AGOSTO 2017---

# INDICE GENERALE

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 <b>Contenuti, limiti e validità</b>	Pag. 1
ARTICOLO 2 <b>Disposizioni sovra ordinate e/o integrative del presente Regolamento</b>	Pag. 1
ARTICOLO 3 <b>Adeguamento del Regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali</b>	Pag. 2
ARTICOLO 4 <b>Definizioni degli interventi edilizi</b>	Pag. 2
ARTICOLO 5 <b>Sportello Unico per l'Edilizia</b>	Pag. 4
ARTICOLO 6 <b>Competenze Sportello Unico per l'Edilizia</b>	Pag. 6
ARTICOLO 7 <b>Sportello Unico Attività Produttive</b>	Pag. 7
ARTICOLO 8 <b>Attività edilizia libera</b>	Pag. 8
ARTICOLO 9 <b>Opere di assoluta urgenza e di necessità immediata</b>	Pag. 9
ARTICOLO 10 <b>Interventi subordinati a Permesso di Costruire</b>	Pag. 9
ARTICOLO 11 <b>Caratteristiche del Permesso di Costruire</b>	Pag. 10
ARTICOLO 12 <b>Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire</b>	Pag. 10
ARTICOLO 13 <b>Competenza al rilascio del Permesso di Costruire</b>	Pag. 11
ARTICOLO 14 <b>Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici</b>	Pag. 11
ARTICOLO 15 <b>Permesso di Costruire temporaneo</b>	Pag. 12
ARTICOLO 16 <b>Domanda di Permesso di Costruire</b>	Pag. 13
ARTICOLO 17 <b>Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire</b>	Pag. 14

ARTICOLO 18 <b>Intervento sostitutivo</b>	Pag.	16
ARTICOLO 19 <b>Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Interventi subordinati a S.C.I.A.</b>	Pag.	17
ARTICOLO 20 <b>Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività</b>	Pag.	19
ARTICOLO 20 bis <b>Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – Interventi subordinati a C.I.L.A.</b>	Pag.	20
ARTICOLO 21 <b>Soggetti aventi diritto al Permesso di Costruire</b>	Pag.	21
ARTICOLO 22 <b>Onerosità dei titoli abilitativi</b>	Pag.	22
ARTICOLO 23 <b>Varianti di progetto ed istanze a sanatoria</b>	Pag.	22
ARTICOLO 24 <b>Esistenza, previsione o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</b>	Pag.	23
ARTICOLO 25 <b>Voltura</b>	Pag.	23
ARTICOLO 26 <b>Norme per la presentazione dei progetti</b>	Pag.	24
ARTICOLO 27 <b>Pubblicità dei Permessi di Costruire e delle D.I.A.</b>	Pag.	29
<b>TITOLO II – COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA</b>		
ARTICOLO 28 <b>Istituzione</b>	Pag.	30
ARTICOLO 29 <b>Definizione e compiti</b>	Pag.	30
ARTICOLO 30 <b>Composizione e nomina</b>	Pag.	31
ARTICOLO 31 <b>Adunanze</b>	Pag.	31
ARTICOLO 32 <b>Pareri e verbali</b>	Pag.	32
ARTICOLO 33 <b>Funzionamento</b>	Pag.	33

### TITOLO III – ESECUZIONE DELLE OPERE

ARTICOLO 34 <b>Adempimenti prima dell'inizio dei lavori</b>	Pag.	34
ARTICOLO 35 <b>Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico</b>	Pag.	34
ARTICOLO 36 <b>Inizio dei lavori</b>	Pag.	35
ARTICOLO 37 <b>Ultimazione dei lavori</b>	Pag.	35
ARTICOLO 38 <b>Evidenza dell'atto di Permesso di Costruire, della Denuncia Inizio Attività e del progetto allegato</b>	Pag.	36
ARTICOLO 39 <b>Vigilanza sulle costruzioni</b>	Pag.	36
ARTICOLO 40 <b>Norme particolari per cantieri edilizi</b>	Pag.	37
ARTICOLO 41 <b>Ordine di cantiere</b>	Pag.	38
ARTICOLO 42 <b>Responsabilità del titolare del Permesso di Costruire, dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale</b>	Pag.	41
ARTICOLO 43 <b>Tolleranze di cantiere</b>	Pag.	42

### TITOLO IV – PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE ED ELEMENTI DI AGIBILITA'

ARTICOLO 44 <b>Salubrità del terreno</b>	Pag.	43
ARTICOLO 45 <b>Isolamento dall'umidità</b>	Pag.	43
ARTICOLO 46 <b>Isolamento termico</b>	Pag.	43
ARTICOLO 47 <b>Isolamento fonico</b>	Pag.	44
ARTICOLO 48 <b>Prescrizioni antincendio</b>	Pag.	45
ARTICOLO 49 <b>Impianti ed edifici particolari</b>	Pag.	45

ARTICOLO 50 <b>Camere oscure – Impianti termici</b>	Pag.	46
ARTICOLO 51 <b>Impianti minimi</b>	Pag.	46
ARTICOLO 52 <b>Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento acqua</b>	Pag.	47
ARTICOLO 53 <b>Scarichi e classificazione delle acque</b>	Pag.	47
ARTICOLO 54 <b>Costruzioni rurali</b>	Pag.	51
ARTICOLO 55 <b>Classificazione dei locali</b>	Pag.	52
ARTICOLO 56 <b>Caratteristiche dei locali</b>	Pag.	53
ARTICOLO 57 <b>Requisiti ed agibilità</b>	Pag.	56
ARTICOLO 58 <b>Impianti di aerazione in casi particolari</b>	Pag.	57
ARTICOLO 59 <b>Certificato di agibilità</b>	Pag.	57
ARTICOLO 60 <b>Dichiarazione di inagibilità</b>	Pag.	58
ARTICOLO 61 <b>Barriere architettoniche</b>	Pag.	59

TITOLO V – DECORO DEGLI EDIFICI,  
SISTEMAZIONE ED USO E  
DEGLI SPAZI ESTERNI PUBBLICI E PRIVATI

ARTICOLO 62 <b>Norme generali transitorie</b>	Pag.	61
ARTICOLO 63 <b>Estetica degli edifici</b>	Pag.	61
ARTICOLO 64 <b>Pozzi luce – Corti – Cortili. Distanze tra pareti di uno stesso fabbricato</b>	Pag.	64
ARTICOLO 65 <b>Muri di contenimento</b>	Pag.	64
ARTICOLO 66 <b>Pavimentazioni esterne</b>	Pag.	65

ARTICOLO 67 <b>Aree verdi e parchi</b>	Pag.	65
ARTICOLO 68 <b>Marciaiedi – Porticati – Percorsi pedonali</b>	Pag.	65
ARTICOLO 69 <b>Uscita dalle autorimesse e rampe</b>	Pag.	66
ARTICOLO 70 <b>Chioschi – Cartelloni ed oggetti pubblicitari</b>	Pag.	66
ARTICOLO 71 <b>Tablelle stradale, numeri civici, indicatori ed apparecchi relativi a pubblici esercizi</b>	Pag.	67
ARTICOLO 72 <b>Depositi di materiale all'aperto</b>	Pag.	68
ARTICOLO 73 <b>Recinzioni prospicienti strade, piazze e spazi pubblici</b>	Pag.	68
TITOLO VI – DEFINIZIONI, CALCOLO E VERIFICA DEI PARAMETRI		
ARTICOLO 74 <b>Superficie coperta</b>	Pag.	70
ARTICOLO 75 <b>Rapporto di copertura</b>	Pag.	71
ARTICOLO 76 <b>Area Sviluppo Si</b>	Pag.	71
ARTICOLO 77 <b>Area insediabile Ai</b>	Pag.	71
ARTICOLO 78 <b>Altezza media interna di un locale (Hm)</b>	Pag.	72
ARTICOLO 79 <b>Distanza dai confini (Dc)</b>	Pag.	72
ARTICOLO 80 <b>Distanza dalle strade (Ds)</b>	Pag.	73
ARTICOLO 81 <b>Distanza tra fabbricati (Df)</b>	Pag.	74
ARTICOLO 82 <b>Determinazione dell'altezza del fabbricato</b>	Pag.	75
ARTICOLO 83 <b>Determinazione della superficie edificabile</b>	Pag.	76

ARTICOLO 84 <b>Determinazione del volume del fabbricato</b>	Pag.	79
ARTICOLO 85 <b>Parcheggi privati</b>	Pag.	79
ARTICOLO 86 <b>Superficie asservita ai fabbricati esistenti</b>	Pag.	80
ARTICOLO 87 <b>Quantificazione delle superfici fondiarie e/o territoriali</b>	Pag.	81
ARTICOLO 88 <b>Norme particolari per fabbricati esistenti</b>	Pag.	82
ARTICOLO 89 <b>Sottotetti</b>	Pag.	83

#### TITOLO VII – BIOARCHITETTURA – ARCHITETTURA BIOCOMPATIBILE

ARTICOLO 90 <b>Finalità e definizioni</b>	Pag.	86
ARTICOLO 91 <b>Requisiti</b>	Pag.	86
ARTICOLO 92 <b>Incentivi</b>	Pag.	94
ARTICOLO 93 <b>Documentazione a corredo del progetto</b>	Pag.	95
ARTICOLO 94 <b>Procedure e verifiche</b>	Pag.	96

#### TITOLO VIII – NORME PARTICOLARI E FINALI

ARTICOLO 95 <b>Programmi complessi</b>	Pag.	97
ARTICOLO 96 <b>Autorizzazione all'esercizio di attività estrattiva in cava e torbiere</b>	Pag.	97
ARTICOLO 97 <b>Norme integrative</b>	Pag.	97
ARTICOLO 98 <b>Norme abrogate</b>	Pag.	98
ARTICOLO 99 <b>Entrata in vigore del Regolamento edilizio</b>	Pag.	98
ARTICOLO 100 <b>Norma transitoria</b>	Pag.	98

TABELLA A	Pag.	99
TABELLA B	Pag.	99
TABELLA C	Pag.	100



# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1

#### **Contenuti, limiti e validità**

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia, comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale, nei termini di cui all'art. 4 del D.P.R. N° 380 del 06 giugno 2001 e all'art. 16 della L.R. n. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente testo obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari quali leggi statali, regionali e atti aventi forza di legge.
3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.
4. Essendo il territorio comunale per intero inserito in zona sismica, le costruzioni ed in genere tutti gli interventi sul territorio sono soggetti alle prescrizioni derivanti dalle norme vigenti per le zone sismiche alle quali si rimanda. Eventuali discordanze tra le norme per le zone sismiche e quelle relative al presente regolamento si risolveranno a favore delle norme per le zone sismiche.

### Articolo 2

#### **Disposizioni sovra ordinate e/o integrative del presente regolamento**

1. Sono norme sovra ordinate al presente Regolamento:
  - 1.1. Legge n° 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 1.2. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii.;
  - 1.3. tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;
  - 1.4. Codice Civile;
  - 1.5. Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
2. Sono norme integrative del presente regolamento:
  - 2.1. il Piano Regolatore Comunale

2.2.i piani attuativi del Piano Regolatore comunale.

### **Articolo 3**

#### **Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali**

1. L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

### **Articolo 4**

#### **Definizioni degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio, si intendono per:
  - 1.1 "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - 1.2 "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e venga mantenuta la destinazione d'uso all'interno della stessa categoria catastale;
  - 1.3 "interventi 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 comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - 1.4 "interventi 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 comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

elementi od impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza tramite perizia giurata redatta da tecnico abilitato. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

1.5 "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1.5.1 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 pertinenziali, quanto previsto al punto 1.5.6);

1.5.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

1.5.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

1.5.4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

1.5.5 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 meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

1.5.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

1.5.7 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 di suolo inedificato;

1.6 "interventi di ristrutturazione urbanistica", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi,

anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione definiti al precedente punto 1.4. possono essere eseguiti in deroga alle prescrizioni della normativa urbanistica vigente nel rispetto delle seguenti condizioni:

2.1 la ricostruzione avvenga all'interno del lotto di pertinenza. Sono ammesse modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime nel caso rientrino nelle varianti non essenziali ovvero siano richieste dall'Amministrazione Comunale per oggettivi motivi di interesse pubblico inerenti la viabilità e la fruizione degli spazi pubblici;

2.2 è consentita la possibilità di modificare l'ubicazione dell'immobile in modo migliorativo, anche in deroga alle distanze prescritte dalle N.T.A., fermo restando il rispetto del Codice Civile e del Codice della Strada;

2.3 l'eventuale aumento della superficie utile avvenga senza modifica del volume preesistente;

2.4 il fabbricato esistente sia dotato di legittimo titolo edilizio o venga dimostrata la consistenza tramite perizia giurata redatta da tecnico abilitato.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 comma, 3 del d.lgs. 42 del 2004.

## **Articolo 5**

### **Sportello Unico per l'Edilizia**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia istituito con delibera di Giunta Municipale n. 193 del 28.08.2003 è l'ufficio demandato dall'Amministrazione Comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività .

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in particolare:

2.1 alla ricezione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate e delle domande per il rilascio dei Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresa la Segnalazione Certificata di Agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39 del D.Lgs. n. 42/04;

2.2 a fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente 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 testo unico, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

2.3 all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 241/90, nonché delle norme comunali di attuazione;

2.4 al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

2.5 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, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico per l'edilizia.

3. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinques della legge n. 241/90 e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:

- a) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- b) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli artt. 61, 62 e 94 del D.P.R. 380/01;
- c) 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 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
- d) 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;
- e) 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;
- f) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004;
- h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- l) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n.

394, in materia di aree naturali protette;

3-bis. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'art. 67 del D.Lgs. 81/08;

4. al controllo preventivo, tramite front-office, della presentazione delle pratiche (istanze di Permesso di Costruire, di Autorizzazione Paesaggistica, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, Segnalazione Certificata di Agibilità), ai fini della completezza formale e di merito della stessa, con apposizione di relativo timbro/visto di accettazione all'ingresso (il protocollo non potrà accettare alcuna pratica priva di tale timbro/visto), riservandosi la possibilità di chiedere documentazione integrativa in fase di istruttoria; nel contempo, provvede all'eliminazione delle istruttorie delle Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), e SCIA di agibilità, le quali saranno controllate al momento della loro presentazione, con le modalità sopra indicate.

## **Articolo 6**

### **Competenze Sportello Unico per l'Edilizia**

1. Ai sensi dell'articolo 13 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ai sensi dell'articolo 51 della Legge n. 142/90, così come modificato dall'articolo 6, comma 2° e 3°, della Legge n. 127/97 spettano al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio di tutti gli atti di gestione e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.

2. Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento dello "Sportello Unico per l'Edilizia" approvato con delibera di Giunta Municipale n. 194 del 28.08.2003 il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà assegnare alle figure professionali tecniche individuate nel citato art. 3 del Regolamento dello Sportello Unico per l'Edilizia la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento, nonché la responsabilità dell'adozione del provvedimento finale ai sensi degli art. 5 e 6 della Legge n. 241/90. In particolare, potrà assegnare la responsabilità degli endoprocedimenti e dei procedimenti, nel rispetto della vigente normativa in materia di attività edilizia.

3. Le domande di Permesso di Costruire e quelle inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia ed urbanistica, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate vanno indirizzate allo Sportello Unico per l'Edilizia.

## Articolo 7

### **Sportello Unico Attività Produttive**

1. A norma del D.P.R. 160/2010, il procedimento per la localizzazione degli impianti produttivi di beni e di servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione ed ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa è unico ed affidato ad un'unica struttura (Sportello Unico Attività Produttive).

2. Il Comune di Spoltore aderisce all'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescarescense, costituitasi con atto di convenzione Rep. N. 496 del 02.08.2000 per rogito del Segretario Comunale di Collecervino, per la gestione in forma associata dello S.U.A.P.

3. Le domande tese ad ottenere il Provvedimento unico conclusivo che abilita all'avvio delle attività produttive di beni e di servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, devono essere direttamente presentate allo S.U.A.P. dell'Associazione dei Comuni, utilizzando i relativi moduli e secondo le modalità definite dallo specifico Regolamento approvato dall'Associazione dei Comuni.

4. E' possibile presentare le domande di cui al comma precedente anche al Comune, tuttavia con la modulistica del S.U.A.P.. Il Comune provvederà ad inoltrare al S.U.A.P. le domande medesime e la relativa documentazione.

**Articolo 8**  
**Attività edilizia libera**

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, fatti salvi i casi di immobili e/o aree sottoposti a vincolo, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 42/2004 ed inoltre:

1.1 Posa in opera di rivestimenti ed arredi funerari;

1.2 Posa in opera di box di cantiere, in presenza di Permesso di Costruire o S.C.I.A. e limitatamente al periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e fine dei lavori;

1.3 Posa in opera di elementi di arredo nei giardini privati o in terrazze;

1.4 Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato e che non prevedano uso di esplosivo.

1.5 Opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, limitatamente alle opere ingiunte.

2. Non richiedono Titolo abilitativo le seguenti attività che non si configurano quali "edilizie" e sono esclusi dalla determinazione della Superficie Coperta ed Edificabile:

2.1. modifica di destinazione d'uso di immobili, senza opere, nell'ambito delle destinazioni ammesse dalle N.T.A. del P.R.G nella zona omogenea in cui è compreso l'immobile oggetto di intervento, e senza modifica alla categoria dei locali;

2.2 apposizione di elementi di arredo per giardini, terrazzi, balconi quali:

- fioriere,

- grate e ringhiere, decorative e/o di protezione,

2.3 pensiline di aggetto non superiore a ml 1.50 e di larghezza non superiore a m. 1.80 che non incidano sulle strutture portanti.

2.4 pergolati e gazebo, box e manufatti prefabbricati leggeri per l'uso esclusivo di rimessa attrezzi, salvo nei casi in cui l'utilizzo di detti elementi di arredo non sia esplicitamente vietato dagli strumenti urbanistici vigenti ed a condizione che detti elementi non siano aggettanti su aree o spazi pubblici, purché rispondenti alle caratteristiche e dimensioni di seguito indicate:

2.4.1. elementi di arredo da giardino (pergolati, gazebo e simili) aperti su 3-4 lati, ubicati ad una distanza minima di m.1,50 dai confini del lotto di proprietà e/o di pertinenza del fabbricato principale, realizzati in materiale ligneo o metallico e privi di fondazione (salvo possibilità di ancoraggio con bulloni) con superficie massima pari a mq 15,00;

2.4.2. box e manufatti prefabbricati leggeri per rimessa attrezzi ubicati ad una distanza minima di m.1,50 dai confini del lotto di proprietà e/o di pertinenza del fabbricato principale,



realizzati in materiale ligneo o metallico e privi di fondazione (salvo possibilità di ancoraggio con bulloni) con superficie massima pari a mq 15,00.

2.5 le staccionate nonché le recinzioni a carattere precario finalizzate a dividere internamente le proprietà, purché di altezza non superiore a mt 2 e costituite da paletti infissi al suolo e rete metallica.

### **Articolo 9**

#### **Opere di assoluta urgenza e di necessità immediata**

1. Le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, strettamente indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni possono essere eseguite anche senza preventivo titolo abilitativo alle seguenti condizioni:
  - 1.1. siano segnalate allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 48 ore dall'inizio della loro esecuzione, allegando documentazione fotografica attestante lo stato di fatto, antecedente all'intervento, sottoscritto da tecnico abilitato;
  - 1.2. siano proseguite, dopo la segnalazione, sotto la vigilanza dello Sportello Unico per l'Edilizia;
  - 1.3. sia presentata, entro i 30 giorni successivi all'inizio dei lavori, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi.

### **Articolo 10**

#### **Interventi subordinati a Permesso di Costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di Costruire:
  - 1.1 gli interventi di nuova costruzione;
  - 1.2 gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - 1.3 gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.
  - 1.4 gli interventi di installazione di infrastrutture per impianti di tecnologia industriale come impianti fissi e mobili per telefonia e impianti di telecomunicazione con potenza in singola antenna superiore ai 20 Watt.

## **Articolo 11**

### **Caratteristiche del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

## **Articolo 12**

### **Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. In quest'ultimo caso gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione possono essere scomputati dal contributo di costruzione secondo le modalità indicate in apposita delibera di Giunta Comunale.

2.bis. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo quanto disposto dall'art. 11 del D.lgs. 28/11. L'inosservanza di tale obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

### **Articolo 13**

#### **Competenza al rilascio del Permesso di costruire**

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 21, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

### **Articolo 14**

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

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241 del 07.08.1990.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n. 1444.

4. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare volta al perseguimento di un interesse, proprio dello Stato e/o degli altri Enti Pubblici od inequivocabilmente desumibile dalle strutture, dalla disposizione dei volumi, dall'entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne di seguito la destinazione senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo Permesso di Costruire. In ogni caso esulano dall'ambito delle

previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

5. La richiesta di Permesso di Costruire per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui ai precedenti comma 3. e 4.

## **Articolo 15**

### **Permesso di Costruire temporaneo**

1. Il Permesso di Costruire temporaneo può essere rilasciato, eccezionalmente, dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, anche in deroga alle previsioni urbanistiche, ma facendo salvi i diritti dei terzi, nel caso in cui la richiesta sia corredata di:
  - 1.1. dimostrazione documentata della necessità e provvisorietà dell'opera da eseguire;
  - 1.2. dimostrazione che l'opera richiesta sia fissata al suolo o ad altre opere esistenti con agganci provvisori e di facile removibilità con assoluta esclusione di opere di fondazione;
  - 1.3. dimostrazione che l'opera e l'attività alla quale è destinata non siano in contrasto con le norme igienico sanitarie;
  - 1.4. precisazione e giustificazione della durata di tale permesso di costruire temporaneo che comunque non potrà essere superiore a mesi dodici, rinnovabili una sola volta per ulteriori 12 mesi per giustificata necessità.
  
2. Per i manufatti connessi ad attività produttive e o commerciali, nelle zone produttive e/o commerciali soggette a Piano attuativo non ancora vigente, la proroga può essere estesa per ulteriori 24 mesi.

Per le tensostrutture e/o coperture presso statiche di attrezzature sportive coperte stagionalmente, ubicate nella zonizzazione contemplata dallo strumento urbanistico vigente e regolamentate dagli articoli 74, 79, 81, 82, 83 del presente Regolamento Edilizio, la proroga di cui ai commi precedenti può essere superiore a mesi 24 e di volta in volta non superiore a mesi 36.
  
3. Il rilascio di tale Permesso di Costruire temporaneo, inoltre, è subordinato a presentazione di fidejussione di durata non inferiore a quella del permesso di costruire temporaneo e di importo pari all'entità della spesa necessaria alla rimozione dell'oggetto di permesso di costruire temporaneo quantificato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4. E' legittimato ad ottenere il permesso di costruire temporaneo il proprietario dell'immobile o altro titolare di diritto reale ai sensi del codice civile, nonché i legittimi possessori o detentori dell'immobile, purché dotati di formale assenso del proprietario del medesimo.

## Articolo 16

### **Domanda di Permesso di Costruire**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, redatta nel rispetto della vigente normativa sul bollo, sottoscritta di soggetti legittimati ai sensi del successivo art. 21 deve contenere:

1.1. oggetto della domanda;

1.2. generalità, indirizzo, codice fiscale dei richiedenti;

1.3 attestazione concernente il titolo di legittimazione.

1.4 generalità, indirizzo, codice fiscale del progettista ed estremi dell'iscrizione all'albo professionale di appartenenza e ad albi speciali nei casi richiesti dalla normativa vigente.

2. La domanda deve essere corredata di un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali. Non è ammessa l'autocertificazione nel caso di interventi di installazione di infrastrutture per impianti di tecnologia industriale come impianti fissi e mobili per telefonia e impianti di telecomunicazione.

3. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, saranno allegati dal richiedente alla richiesta di Permesso di Costruire; in assenza di tali atti di assenso, vi provvederà lo Sportello Unico per l'Edilizia, nelle forme descritte al precedente art. 6.

4. Nel novero dei pareri e degli atti di assenso rientrano i seguenti, la cui necessità dipende dalle caratteristiche e dalla localizzazione dell'intervento:

4.1 parere A. S. L. salvo quanto previsto al precedente punto 2;

4.2 parere Vigili del Fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio;

4.3 autorizzazioni e certificazioni per le costruzioni in zona sismica, ai sensi degli articoli 61, 62 e 94 del DPR 380/2001, rilasciate dal competente ufficio tecnico della Regione;

4.4 atti di assenso, comunque denominati, previsti per interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;

- 4.5 parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- 4.6 parere tecnico dell'ARTA nel caso di interventi di installazione di infrastrutture per impianti di tecnologia industriale come impianti fissi e mobili per telefonia e impianti di telecomunicazione;
- 4.6.1 attestazione di informazione ai residenti ed ai lavoratori entro un raggio di 300 mt. dall'impianto.
- 4.7 la domanda deve, inoltre, avere in allegato gli elaborati tecnici di cui al successivo articolo 26;

5. Le domande di permesso di costruire relativo alle opere elencate nei precedenti articoli, bollate a termini di legge, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti ecc., disposti a termine di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'Art.16 del D.P.R. n. 380 /2001, debbono essere indirizzate allo Sportello Unico per l'Edilizia con allegati elaborati in tre copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 26. Lo Sportello Unico per L'Edilizia può richiedere un numero maggiore di copie o di elaborati di cui al comma precedente.

6. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

7. Qualora la documentazione risultasse incompleta il Comune potrà richiedere l'integrazione, secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/01.

8. Può essere chiesto al Comune un giudizio preliminare sul progetto di massima "planivolumetrico", che non equivale mai a Permesso di Costruire.

9. E' in ogni caso fatta salva l'applicazione di norme, anche regolamentari, entrate in vigore dopo la comunicazione di tale parere e prima del rilascio del Permesso di Costruire.

## **Articolo 17**

### **Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire sottoscritto da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001, va presentata allo sportello unico corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio e quando ne ricorrono i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II° del D.P.R. n. 380/2001, nonché da una autocertificazione circa la conformità del

progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge n. 241 del 07.08.1990 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce avvalendosi dello sportello unico i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3° del D.P.R. n. 380/2001 sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico- giuridica dell'intervento richiesto.

4 Il responsabile del procedimento qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3° del presente articolo, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni, l'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito il decorso del termine di cui al comma 3 del presente articolo.

5. Il termine di cui al comma 3 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 (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 o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui ai fini della realizzazione dell'intervento sia necessario acquisire atti di assenso comunque denominati, di altre Amministrazioni diverse da quella di cui all'articolo 5 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della Legge n. 241 del 07.08.1990 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. 25 del D. Lgs. n. 42/2004.

7. Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato

dal responsabile dell'Ufficio, entro 15 giorni dalla proposta di cui al comma 3° del presente articolo, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6° del presente articolo. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/90.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001.

11. Il termine per il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di cui all'art. 22 comma 7° del D.P.R. n. 380/2001 è di 75 (settantacinque) giorni dalla data di presentazione della domanda.

### **Articolo 18**

#### **Intervento sostitutivo**

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e dal presente regolamento, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandata con avviso di ricevimento richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile di cui all'art. 13 del D. P.R. n. 380/2001 si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio – rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1° l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo all'Amministrazione Provinciale che, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio rifiuto.



## Articolo 19

### **Segnalazione Certificata di Inizio di Attività – Interventi subordinati a S.C.I.A.**

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'art. 19 della legge n. 241/90, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01.

2. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate 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.

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

3. Sono altresì realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività le varianti a Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tali S.C.I.A. parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 42/2004.

5. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/01;
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
- Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

6. Gli interventi di cui al comma 4 sono soggetti al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380 /2001.

7. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 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. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

8. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo quanto previsto dal

secondo periodo del comma 5 dello stesso articolo 16 del D.P.R. citato. In questo caso la violazione della disciplina urbanistica – edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. n. 380/2001 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del D.P.R. 380/2001.

## **Articolo 20**

### **Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

1. I soggetti abilitati a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all'art. 19 della legge n. 241/90 e ss.mm.ii presentano allo Sportello Unico per l'Edilizia, la segnalazione accompagnata da:

1.1 elaborati progettuali in grado di descrivere compiutamente gli interventi da effettuare ed aventi le caratteristiche di cui al successivo articolo 26;

1.2 dettagliata relazione del progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;

1.3 dichiarazione del progettista circa la necessità della documentazione di impatto acustico, oppure di clima acustico redatta da tecnico abilitato;

1.4 nomina dell'impresa cui saranno affidati i lavori;

1.5 richiesta di rilascio dell'atto di assenso dell'Amministrazione Comunale qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via delegata, alla Amministrazione Comunale;

1.6 atto di assenso del soggetto preposto alla tutela dell'immobile qualora l'immobile stesso sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete alla amministrazione comunale.

1.7 attestazione del pagamento del contributo di costruzione, se dovuto, secondo le modalità stabilite per il Permesso di Costruire.

2. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre decorrenti dall'effettivo inizio di efficacia della denuncia stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Qualunque variazione del progettista asseverante deve essere tempestivamente comunicata alla Amministrazione Comunale.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete

anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di cui al comma 1 precedente, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la S.C.I.A. è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale ed il soggetto abilitato non abbia prodotto l'atto di assenso, lo Sportello Unico per l'Edilizia convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14,14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni. Il termine di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

5. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà la ultimazione dei lavori e rilascerà un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed alle normative di sicurezza ed igienico – sanitarie.

6. Qualora venga accertata l'esecuzione delle opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività prima di trenta giorni dalla data di effettivo inizio dei lavori dichiarata nell'istanza, il richiedente sarà soggetto all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal D.P.R. n. 380/01.

#### **Articolo 20 bis**

#### **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – Interventi subordinati a C.I.L.A.**

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/01, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con

quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

## **Articolo 21**

### **Soggetti aventi diritto al Permesso di Costruire**

1. Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire:

1.1 il proprietario dell'area edificabile o del fabbricato;

1.2 il titolare di un diritto di superficie relativo al sopra suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;

1.3 il titolare di un diritto di superficie relativo al sotto suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);

1.4 l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del Codice Civile) il quale però ha diritto di richiedere l'atto abilitativo solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;

1.5 i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno solo il diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

2. Tutti i soggetti elencati dal punto 1.1 al punto 1.5 per ottenere il Permesso di Costruire, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda documentazione attestante il titolo di legittimazione.

3. Può ancora richiedere il Permesso di Costruire il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione). Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

4. Sono infine abilitati a richiedere il Permesso di Costruire:
- 4.1 i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
  - 4.2 il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - 4.3 l'assegnatario di terre incolte;
  - 4.4 il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - 4.5 il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - 4.6 colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - 4.7 colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;
  - 4.8 i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalle leggi quali il tutore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.
5. Per tutti i soggetti elencati ai punti 4.1. e 4.2., occorrerà l'esibizione del documento attestante il titolo (è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale).
6. Sono abilitati a presentare Segnalazione certificata di Inizio Attività gli stessi soggetti che hanno titolo per il Permesso di Costruire.

## **Articolo 22**

### **Onerosità dei titoli abilitativi**

1. Salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 il rilascio del Permesso di Costruire e la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate negli artt. 16-17-18-19 del D.P.R. n. 380/2001, nonché quelle indicate nelle Leggi Regionali.
2. La realizzazione di porticati, tettoie, loggiati e piscine comporta la corresponsione del contributo relativo al solo costo di costruzione.

## **Articolo 23**

### **Varianti di progetto ed istanze a sanatoria**

1. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera e comunque, prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, si manifesti la necessità di apportare varianti sostanziali

al progetto approvato, il titolare del Permesso di Costruire può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli già presentati.

2. Detti elaborati sono assoggettati alla procedura di approvazione prevista per il progetto originario; restano fermi i termini di validità o di decadenza previsti nell'atto di Permesso di Costruire originario.

3. Quanto previsto ai commi 1 e 2 per il Permesso di Costruire si applica anche alle varianti relative alle Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

4. Le istanze a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni possono essere presentate anche congiuntamente ad altre eventuali richieste di Permessi di Costruire o da Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

#### **Articolo 24**

##### **Esistenza, previsione o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Perché sussistano le condizioni richieste dall' art. 12, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 è necessario che si verifichi una o più delle seguenti condizioni:
  - 1.1 venga dimostrata con certificazione dell'Ufficio o con dichiarazione asseverata del progettista l'esistenza di parte o di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
  - 1.2 venga certificata, da parte del Comune, la previsione dell'attuazione nel triennio successivo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti;
  - 1.3 venga stipulata, apposita Convenzione secondo le modalità riportate da delibera di Giunta Municipale.

#### **Articolo 25**

##### **Voltura**

1. Il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando copia del documento, redatto nelle forme di legge, attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo. Salvo i casi di successione per morte, dell'avvenuta voltura viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

2. La voltura non comporta alcuna modifica al contenuto del Permesso di Costruire, né a quello della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

## Articolo 26

### **Norme per la presentazione dei progetti**

1. Le istanze di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e quelle inerenti la richiesta dei Permessi di Costruire per le opere di cui agli artt. 10 e 19 del presente Regolamento devono essere corredate della documentazione necessaria e sufficiente a rendere chiaro ed inequivocabile l'oggetto, il contenuto e la finalità della richiesta o della denuncia.

2. I documenti (relazioni, disegni, fotografie ecc.) di seguito descritti, debbono essere prodotti in almeno 3 copie piegate nelle dimensioni A4 (cm. 21x 29,7).

3. Ad eccezione delle relazioni tecniche e/o illustrative che possono essere a fogli singoli con i dati riportati sulla prima pagina o copertina, tutti gli altri elaborati grafici devono essere a ciclo continuo e devono contenere i seguenti dati:

3.1 comune, località e/o via o piazza

3.2 cognome e nome dei richiedenti;

3.3 tipologia di intervento (secondo le definizioni del precedente art. 4.) e di progetto (edificio civile, industriale, rurale, muro, recinzione ecc.);

3.4 oggetto della tavola (relazione, planimetrie, piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi, documentazione fotografica ecc.);

3.5 cognome, nome, titolo professionale, timbro e firma del progettista. Se previsto dalla normativa vigente, autodichiarazione di appartenenza agli albi specialistici richiesti.

3.6 nel caso di interventi di installazione di infrastrutture per impianti di tecnologia industriale come impianti fissi e mobili per telefonia e impianti di telecomunicazione:

3.6.1 dichiarazione congiunta del proprietario e del tecnico progettista inerenti i parametri di calcolo dell'impianto di terra in riferimento alle norme CEI;

3.6.2 documentazione elettronica con immagini in movimento con viste d'insieme o panoramiche con partenza da nord e rotazione in senso orario di 360°;

3.6.3. valutazione teorica del campo elettromagnetico prodotto dall'impianto in condizione di massimo utilizzo sull'area interessata;

4. La documentazione deve possedere i requisiti rispettivamente sotto specificati:

4.1 relazione tecnico illustrativa con riferimento allo strumento urbanistico, ad eventuali vincoli, all'impostazione architettonica, ai materiali da impiegare, agli aspetti strutturali e agli



impianti tecnologici (se interessati) e quant'altro risulti utile ad illustrare compiutamente la richiesta ai sensi del primo comma del presente articolo; deve, inoltre contenere la descrizione particolareggiata delle opere nel caso di interventi di cui all'art. 30 della L.U.R. n. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni;

4.2. estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento con l'evidenziazione del lotto o della unità aziendale interessati, attraverso coloritura o campitura; il documento deve, inoltre, contenere:

4.2.1 numero dei fogli catastali e numero delle particelle costituenti il lotto o l'unità aziendale interessati;

4.2.2 superficie delle singole particelle e dell'intero lotto o unità aziendale interessati (nel caso di opere che implicino la verifica o l'applicazione di parametri urbanistici dipendenti da tale superficie);

4.2.3 indicazione della sagoma, opportunamente colorata o campita, dell'intervento progettuale;

4.2.4 indicazione di eventuali strade private o servitù di passaggio e di eventuali strade o spazi pubblici esistenti o previsti dallo strumento urbanistico;

4.2.5 indicazione, con apposita coloritura o campitura, delle superfici asservite ai sensi dell'art. 61 della L.U.R. n. 70/95 (nel caso di opere che implicino la verifica o l'applicazione di parametri urbanistici dipendenti da tali superfici).

4.3 stralcio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi in vigore ed eventualmente adottati, su rilievo aereo fotogrammetrico o mappa catastale (in scala 1:2000 o in mancanza 1:5000) con l'indicazione del perimetro del lotto o dell'unità aziendale interessati e della sagoma dell'intervento progettuale;

4.4 in presenza di vincoli stralcio planimetrico, in scala opportuna, contenente l'indicazione del vincolo sull'area e/o manufatto in esame, con l'evidenziazione del perimetro del lotto o unità aziendale e della sagoma dell'intervento progettuale e con il rilievo quotato dello stato dei luoghi;

4.5 planimetria in scala 1:500 o superiore, estesa non meno di 50 mt. intorno all'intervento progettuale, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, contenente l'indicazione dei confini di proprietà, dei manufatti e dei fabbricati esistenti all'interno del lotto e nei lotti limitrofi con le relative altezze e i distacchi dalle opere progettate o da sanare e le relative distanze dai confini di proprietà e dalle strade, la larghezza delle strade prospicienti il lotto siano esse esistenti o previste dallo strumento urbanistico, gli eventuali allineamenti stradali quotati, limite di zona dello strumento urbanistico se esso si trova all'interno del lotto o lo attraversa con la relativa distanza dalle opere progettate o da sanare;

4.6 planimetria, in scala 1:500 o superiore, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e/o da realizzare e degli allacci ad esse compreso il loro dimensionamento;

- 4.7 planimetria, in scala 1:200 o superiore, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con l'indicazione delle relative piantumazioni, agli eventuali punti luce esterni, alla recinzione;
- 4.8 documentazione fotografica dello stato di fatto con breve didascalia che indichi l'oggetto rappresentato (zona dell'intervento, prospetto "x", particolare "y", ecc.);
- 4.9 scheda sinottica illustrativa contenente:
- 4.9.1 prescrizioni, indici, parametri dello strumento urbanistico relativi al lotto o unità aziendale;
  - 4.9.2 confronto tra dati dello strumento urbanistico e quelli di progetto;
  - 4.9.3 confronto tra i dati delle opere esistenti e/o già autorizzate e quelli delle opere di progetto o realizzate da sanare;
  - 4.9.4 dati catastali e superfici fondiari o territoriali;
  - 4.9.5 tabelle di computo analitico contenenti dati su superfici, altezze, volumi, spazi riservati a parcheggi e/o verde privato, rapporto di copertura, lotto minimo ecc.;
  - 4.9.6 profili schematici, in scala 1:200 o superiore, dei perimetri verticali o orizzontali delle opere esistenti e di progetto ai fini del calcolo e della verifica dei dati di cui sopra;
- 4.10. dimostrazione grafica quotata del rispetto delle norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi delle Leggi n. 118/71 e n. 13/89 e relative prescrizioni tecniche di cui al D.P.R. n. 384 del 27.04.1978 e D.M. n. 236 del 14.07.1989;
- 4.11 piante, in scala 1:100 o superiore, di tutti i piani che non siano identici tra loro, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione d'uso dei locali e della specifica attività se trattasi di costruzione non residenziale, contenenti le dimensioni degli infissi e delle aperture interni ed esterni, le quote e le superfici interne dei locali, le quote e le superfici nette degli spazi non residenziali (balconi, terrazzi, porticati ecc.); tali piante vanno riferite alle opere progettate e/o a quelle esistenti all'interno del lotto o dell'unità aziendale e/o a quelle autorizzate e/o a quelle da sanare;
- 4.12 pianta della copertura, in scala 1:100 o superiore, con l'indicazione del manto, di eventuali volumi tecnici, lucernai, canne fumarie, ecc. riferita alle stesse opere di cui al punto 4.11;
- 4.13 prospetti esterni, in scala 1:100 o superiore, di tutte le facciate con l'indicazione dei materiali di finitura, riferiti alle stesse opere di cui al punto 4.11;
- 4.14 sezioni significative, in scala 1:100 o superiore, nel numero di almeno due e quotate, piano per piano, internamente dal pavimento del piano più basso al soffitto di quello più alto ed esternamente dalla sistemazione al piede al colmo delle coperture:
- 4.14.1 in corrispondenza del vano scala e/o della linea di massima pendenza della copertura;
  - 4.14.2 in senso trasversale per le recinzioni e/o cancellate e/o muri di contenimento nel

senso che meglio evidenzia l'andamento altimetrico delle opere progettate. Tali sezioni vanno riferite alle stesse opere di cui al punto 4.11

4.15 particolari costruttivi, in scala opportuna, con l'indicazione dei materiali strutturali e delle finiture;

4.16 dichiarazione del richiedente sull'esistenza di asservimenti delle aree interessate dal progetto;

4.17 dichiarazione del progettista ai sensi dell'art. 1, comma 4°, della L. n. 13/89;

4.18 dichiarazione del progettista sulla tipologia e sui materiali delle strutture portanti;

4.19 distinta del calcolo per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01;

4.20 certificazione della proprietà ovvero titolo di legittimazione idoneo per l'intervento da realizzare.

5. Ai sensi del primo comma del presente articolo viene di seguito indicata la documentazione minima per tipologia di opere e di intervento. Nel caso di opere e interventi non citati la documentazione minima sarà la stessa prevista per opere ed interventi simili.

5.1 variazioni alla destinazione d'uso che non modificano i parametri urbanistici: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo se esistono vincoli per le destinazioni d'uso)-4.6-4.10 (solo se rientra tra i casi previsti dalla L. n. 13/89)-4.11 (limitatamente ai locali e alle opere oggetto dell'intervento)-4.14 (limitatamente al piano e alle opere oggetto dell'intervento)-4.17-4.18 (solo se sono previsti nuove strutture o interventi su quelle esistenti);

5.2 demolizioni: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli sul manufatto)-4.5 (solo all'interno di Piani di Recupero)-4.7 (limitatamente alla sistemazione dell'area)-4.8 (estesa tutto il manufatto)-4.11-4.12-4.13-4.14-4.18 (solo nel caso che la demolizione possa interessare altre strutture da conservare);

5.3 costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzioni di muri di cinta e di sostegno, di cancellate, di recinzioni, di rilevati in genere, apertura e modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche, opere di urbanizzazione primaria, costruzione di scannafossi: 4.1 (completa del dimensionamento nel caso di opere di urbanizzazione primaria)-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.5-4.6 (solo nel caso di opere di urbanizzazione primaria)-4.7-4.8 (solo nel caso di esistenza di vincoli e/o interventi sull'esistente)-4.10-4.13-4.14-4.15-4.16 (solo nel caso di realizzazione di accessi o di intervento su di essi)-4.17 (solo nel caso di realizzazione di strutture o di interventi su di esse);

5.4 abbattimento di alberi nei parchi, nei giardini privati e nei complessi alberati di valore ambientale: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.7-4.8.

5.5 installazione, ampliamento e trasformazione di chioschi: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.5-4.6 (solo nel caso siano previsti impianti sanitari)-4.7-4.8 (solo nel caso di esistenza di vincoli o di intervento sull'esistente)-4.10-4.11-4.12-4.13-4.14-4.17-4.18;

5.6 collocamento e trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, di mostre, di cartelli e di affissi pubblicitari, di indicatori e di lumi, di tende all'esterno di edifici: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.8-4.15-4.17 (solo nel caso di particolari strutture portanti);

5.7 occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.5-4.7-4.13-4.17

5.8 consolidamento di muri portanti, strutture, fondazioni, gradinate con modifiche nei materiali e nei sistemi statici: 4.1-4.2-4.3 (solo nel caso di interventi all'interno di piani di recupero)-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.5 (limitatamente all'ubicazione dei manufatti all'interno del lotto)-4.10-4.11- (limitatamente alle opere in progetto)-4.13 (limitatamente alle opere esterne interessate)-4.14-4.15-4.18;

5.9 installazione, ampliamento e trasformazione di macchinari per gli autolavaggi, distributori di carburante e simili: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.5-4.6-4.7-4.8 (solo nel caso di esistenza di vincoli o di interventi sull'esistente)

5.10 costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere: 4.1-4.3 (solo nel caso di esistenza di piano cimiteriale)-4.8 (solo nel caso di intervento sull'esistente)- 4.11-4.13-4.14 (solo nel caso di cappelle ed edicole)-4.15-4.18;

5.11 variazione di ubicazione: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli);

5.12 inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione interventi di cui all'art. 30-b della L.U.R. n. 70/95, modifiche esterne ai fabbricati: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.8 (solo nel caso di intervento esterno)-4.12 (solo nel caso di intervento sulla copertura)-4.13 (solo nel caso di intervento esterno)-4.14 (solo nel caso di modifica di quote altimetriche);

5.13 cambiamenti di destinazione d'uso che modifichino i parametri urbanistici: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di vincoli sulle destinazioni d'uso);

5.14 interventi di cui all'art. 30 c-d- e della L.U.R. n. 18/1983: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.5-4.6-4.7-4.8-4.9-4.10-4.11-4.12-4.13-4.14 (solo nel caso di interventi su edifici di valore storico e/o architettonico e/o inseriti in piano di recupero);

5.15 nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni che comportano opere non rientranti tra quelle descritte in precedenza: 4.1-4.2-4.3-4.4 (solo nel caso di esistenza di vincoli)-4.5-4.6-4.7-4.8 (solo nel caso di esistenza di vincoli o di intervento sull'esistenza);

5.16 lottizzazioni e strumenti urbanistici generali ed attuativi in genere: documentazione secondo quanto prescritto dalla L.U.R. n. 70/95 e dalla legislazione urbanistica generale e specifica.

## **Articolo 27**

### **Pubblicità dei Permessi di Costruire e delle S.C.I.A.**

1. L'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività vengono resi pubblici con l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio e al ricevimento della lettera raccomandata di cui al 12° comma dell'art. 60 della Legge Regionale n. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa. Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata nei casi previsti, da copia della convenzione o atto d'obbligo unilaterale, viene allegata al Permesso di Costruire e restituita all'interessato.
3. All'Albo Pretorio viene affisso, mensilmente, l'elenco delle S.C.I.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.
4. Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli Uffici Comunali dei Permessi di Costruire nonché delle S.C.I.A. e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

## TITOLO II

### COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA

#### **Articolo 28**

##### **Istituzione**

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

#### **Articolo 29**

##### **Definizioni e compiti**

1. La Commissione, se richiesto, esprime pareri non vincolanti sui progetti sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia.
2. Esprime inoltre pareri preventivi per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza, su richiesta dell'interessato.
3. Il parere della Commissione è obbligatorio nei seguenti casi:
  - 3.1. Proposte per la redazione e le varianti al Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, dei Programmi Integrati, dei progetti complessi e di ogni altro strumento urbanistico;
  - 3.2. Proposte per la formazione del Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.), Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), Piani di settore e progetti speciali territoriali regionali e/o provinciali;
  - 3.3. Proposte e varianti al presente Regolamento Edilizio, Normativa Tecnica.
  - 3.4. Proposte relative ad interventi ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.P.R. n. 490 del 22.10.1999 con esclusione delle varianti non essenziali definite all'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 e degli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 punto 1 comma a, b, c, d. dei successori.
  - 3.5. Proposte relative ad interventi di installazione di infrastrutture per impianti di tecnologia industriale come impianti fissi e mobili per telefonia e impianti di telecomunicazione con

potenza in singola antenna superiore a 20Watt.

4. La commissione è convocata con comunicazione scritta dal presidente

### **Articolo 30**

#### **Composizione e Nomina**

1. La Commissione Urbanistica Edilizia è composta da:
  - 1.1. I Dirigenti dell'Area Urbanistica e Territorio e dell'Area Edilizia e Politica della Casa o loro delegati. Il Dirigente dell'Area responsabile, per competenza, del procedimento relativo alla proposta da esaminare, svolge la funzione di Presidente e l'altro dirigente quello di Vicepresidente;
  - 1.2. N. 7 esperti scelti fra le seguenti categorie: architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocati;
  - 1.3. N. 2 esperti in discipline ambientali, naturalistiche e storico-architettoniche;
2. Il Sindaco procede alla nomina e costituzione della Commissione Urbanistica Edilizia entro 60 gg. dall'insediamento.
3. I componenti esterni, di cui al comma 1 punti 1.2 e 1.3, sono scelti dal Sindaco, sulla base di curricula professionali presentati in conformità alle indicazioni del relativo bando pubblico.
4. I componenti nominati, di cui al comma 1 punti 1.2 e 1.3, rimangono in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco, sono rieleggibili soltanto per il successivo mandato e proseguono le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
5. I componenti decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive o per rinuncia scritta. Il componente decaduto è sostituito da altro esperto nominato dal Sindaco con le modalità descritte.
6. Ai commissari è riconosciuto un gettone di presenza nella misura prestabilita con atto di Giunta Comunale.

### **Articolo 31**

#### **Adunanze**

1. La Commissione Urbanistica Edilizia si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritenga

opportuno, su convocazione dello stesso almeno tre giorni prima della data della riunione con invito scritto anche a mezzo fax e nei casi di urgenza almeno il giorno prima. In caso di assenza del Presidente, presiede la commissione il Vicepresidente e, in sua assenza, il componente più anziano d'età.

2. Le adunanze sono valide quando interviene almeno la maggioranza dei componenti.
3. I pareri vengono espressi a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.
4. La Commissione per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di convocare i progettisti alle adunanze.
5. I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti elaborati da loro stessi o, parimenti, non possono presenziare all'esame e alla votazione in ordine ai progetti ai quali siano interessati loro parenti o affini entro il 4° grado.
6. Dell'esercizio delle facoltà di cui al quarto comma e dell'osservanza della prescrizione di cui al comma che precede, deve essere fatto esplicito riferimento in verbale.
7. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

### **Articolo 32**

#### **Pareri e Verbali**

1. I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.
2. Quando la Commissione ritenga di non dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, deve indicarne diffusamente i motivi.
3. I verbali sono firmati dal Segretario, dal Presidente della Commissione Urbanistica Edilizia e da tutti i commissari presenti.
4. Sugli elaborati esaminati vanno apposte la data della seduta e le firme del Presidente e di tutti i commissari presenti.



5. Il parere espresso dalla Commissione deve essere inserito, a cura del segretario, nel fascicolo della domanda o proposta e deve essere richiamato negli ulteriori provvedimenti.
6. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro e/o raccoglitore, a cura del segretario della stessa.

### **Articolo 33**

#### **Funzionamento**

1. Il segretario della Commissione è scelto dal Dirigente di Settore tra il personale in Servizio nel Settore Edilizia Privata dell'Area Urbanistica, con qualifica funzionale non inferiore alla sesta.
2. Oltre ai soggetti sopra richiamati possono essere invitati dal Presidente della Commissione Urbanistica Edilizia, per questioni specifiche e senza diritto di voto, altri dirigenti e funzionari del Comune ed anche dirigenti e funzionari di altri enti ed uffici.
3. Il Presidente della Commissione Urbanistica Edilizia può costituire per l'esame dei singoli argomenti, sottocommissioni istruttorie, nell'ambito delle quali nomina il relatore assegnando un termine per il deposito della relazione, con proposta di parere per la Commissione.
4. In caso di inadempienza la Commissione Urbanistica Edilizia esprime il proprio parere sulla base della relazione illustrativa redatta dall'ufficio preposto.
5. Gli uffici, per ogni argomento sottoposto alla Commissione Urbanistica Edilizia, redigono una relazione illustrativa contenente tutti gli elementi necessari per il parere della Commissione entro max 30 giorni o nel minor termine assegnato dal Presidente della Commissione.
6. Non possono essere sottoposti all'esame della Commissione argomenti privi della relazione dell'ufficio competente, finchè non sia decorso il termine di cui al comma precedente.
7. Decorso inutilmente il termine assegnato all'ufficio, la Commissione esprime ugualmente il proprio parere.

## TITOLO III

### ESECUZIONE DELLE OPERE

#### Articolo 34

##### **Adempimenti prima dell'inizio dei lavori**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia il nome del Direttore dei Lavori e dell'assuntore degli stessi. L'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizioni di efficacia del relativo Permesso di Costruire. Eventuali dimissioni del Direttore dei Lavori devono essere immediatamente comunicati allo Sportello Unico per L'Edilizia mediante lettera raccomandata A.R. e i lavori devono essere sospesi fino a quando non viene nominato e comunicato il nuovo Direttore dei Lavori. Parimenti deve essere immediatamente comunicata la variazione dell'assuntore dei lavori.

#### Articolo 35

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

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione di occupazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata o lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel relativo titolo abilitativo di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile dell'Ufficio preposto ha facoltà di revocare il titolo abilitativo di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio ed a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il Responsabile dell'Ufficio subordina il rilascio del titolo abilitativo di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte. In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

### **Articolo 36**

#### **Inizio dei Lavori**

1. Iniziate i lavori, il titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha l'obbligo di comunicare l'avvenuto inizio allo Sportello Unico per l'Edilizia, specificandone la data, a mezzo di raccomandata e/o consegna al protocollo comunale con ricevuta.

2. In caso di inadempienza si applica la sanzione di cui all'art. 60 della L.R. n. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni e sarà assunta come data di inizio lavori la data della notifica del Permesso di Costruire.

3. Per tutti gli interventi previsti soggetti, dal D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dal presente regolamento, a Permesso di Costruire o a Segnalazione Certificata di Inizio attività la data di inizio dei lavori si identifica con l'esecuzione di qualsiasi opera prevista nel titolo abilitativo rilasciato.

4. Per gli interventi ristrutturazione "pesante", durante i quali si evinca la necessità, per cause strutturali, di demolire e ricostruire, in attesa della presentazione del progetto di variante e dei relativi depositi delle strutture, il titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività può procedere alla demolizione dell'immobile, previa presentazione di una perizia asseverata e giurata sulla consistenza dello stesso, redatta da tecnico abilitato, al fine della prosecuzione dei lavori del cantiere.

### **Articolo 37**

#### **Ultimazione dei lavori**

1. Ultimati i lavori, il titolare del Permesso di Costruire e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha l'obbligo di comunicare la data allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro tre giorni, esclusivamente a mezzo di raccomandata e/o consegna al protocollo comunale con ricevuta.

2. In caso di inadempienza è assunta come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
3. La data di ultimazione dei lavori è quella in cui l'opera può essere dichiarata agibile.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relativa alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

### **Articolo 38**

#### **Evidenza dell'atto di Permesso di Costruire, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e del progetto allegato**

1. L'atto di Permesso di Costruire, sia edificatorio che lottizzatorio ed i disegni allegati, firmati dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia a tale compito delegato, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
2. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni minime di mt. 1.00 x1.00 nel quale devono essere indicati e chiaramente leggibili:
  - 2.1. l'oggetto e la destinazione della costruzione;
  - 2.2. il progettista;
  - 2.3. il direttore dei lavori;
  - 2.4. l'assuntore dei lavori;
  - 2.5. il titolare, la data di rilascio e la data di scadenza del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.
3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo, ovvero non sia apposto il cartello di cui al comma 2, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **Articolo 39**

#### **Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e gli Agenti di Polizia Municipale

esercitano la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire, secondo quanto previsto dal titolo IV del D.P.R. n. 380/2001.

2. Ove verifichi l'effettuazione di lavori senza il necessario titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia emette i provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 31 del D.P.R. n. 380 / 2001.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3° del D.P.R. n. 380/01.
4. I provvedimenti sanzionatori vengono notificati ai soggetti interessati individuati nell'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 nelle forme e nei modi stabiliti nello stesso D.P.R.

#### **Articolo 40**

##### **Norme particolari per cantieri edilizi**

1. Oltre a quanto previsto dal punto 2. dell'art. 38, si richiamano espressamente:
  - 1.1. le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
  - 1.2. le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
  - 1.3. l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
  - 1.4. la responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
2. **CONTROLLI**
  - 2.1. Deve essere concesso l'accesso agli organi di controllo.
  - 2.2. I competenti uffici comunali e gli organi di Polizia Giudiziaria possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi al fine di verificare la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari applicabili. Nel caso di illeciti procedono ad erogare sanzioni e/o sospendere i lavori e/o chiudere il cantiere, secondo i tempi e le modalità della normativa di settore applicabile.

**Articolo 41**  
**Ordine di cantiere**

1. Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.
2. In esso e per esso devono essere adottate tutte le misure cautelari per evitare incidenti ed in particolare devono essere usate segnalazioni di pericolo o di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) dispositivi rifrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale.
3. Oltre a quanto sopra devono essere comunque osservate le seguenti norme:
  - 3.1. tutte i contenitori contenenti sostanze liquide pericolose:
    - 5.1.1. non devono essere messe a diretto contatto con il terreno;
    - 5.1.2. devono avere un bacino di contenimento che ne prevenga, in caso di incidente, il contatto diretto;
    - 5.1.3. devono permettere la facile identificazione delle sostanze che contengono;
  - 3.2. è assolutamente vietato versare liquidi residui sul suolo, nelle griglie della fognatura comunale e nelle acque superficiali;
  - 3.3. è assolutamente vietato lavare i mezzi utilizzati per il trasporto (es. betoniere) in posti diversi dalle aree di lavaggio appositamente attrezzate ed autorizzate;
  - 3.4. deve essere sempre assicurato il pubblico transito;
  - 3.5. bisogna evitare la formazione di ristagni di acqua;
  - 3.6. le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso;
  - 3.7. gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminate a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole;
  - 3.8. le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso e tali da non risultare trasparenti;
  - 3.9. deve essere assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante;
  - 3.10. quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi;
  - 3.11. l'amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi

- pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo;
- 3.12. tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 3.13. le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
4. RIFIUTI. Le attività di gestione dei rifiuti prodotti in cantiere dovrà avvenire secondo quanto richiesto dal d.Lgs n. 22/97.
- 4.1. IL DEPOSITO TEMPORANEO dei rifiuti di cantiere deve rispettare le modalità richieste dall'art. 6 c 1 lett. m) del D.Lgs n. 22/97 e più precisamente:
- 5.1.1. può avvenire solo all'interno dell'area del cantiere (area delimitata) dove il rifiuto è stato prodotto, tutte le altre forme di deposito non sono considerate temporanee e vanno regolarmente autorizzate dalle autorità competenti;
- 5.1.2. i recipienti, fissi e mobili, comprese le vasche ed i bacini, destinati a contenere rifiuti devono possedere adeguati requisiti di resistenza in relazione alle proprietà chimico-fisiche ed alle caratteristiche di pericolosità dei rifiuti contenuti;
- 5.1.3. se il deposito di rifiuti liquidi avviene in un serbatoio fuori terra, questo deve essere dotato di un bacino di contenimento di capacità all'intero volume del serbatoio;
- 5.1.4. se il deposito avviene in cumuli, questi devono essere realizzati su basamenti resistenti all'azione dei rifiuti. I rifiuti stoccati in cumuli devono essere protetti dalla azione delle acque meteoriche, e, ove allo stato polverulento, dall'azione del vento;
- 5.1.5. i recipienti mobili devono essere provvisti di:
- 4.1.5.1. idonee chiusure per impedire la fuoriuscita del contenuto;
- 4.1.5.2. accessori e dispositivi atti a effettuare in condizioni di sicurezza le operazioni di riempimento e svuotamento;
- 4.1.5.3. mezzi di presa per rendere sicure ed agevoli le operazioni di movimentazione;
- 5.1.6. allo scopo di rendere nota, durante il deposito, la natura e la pericolosità dei rifiuti, i recipienti, fissi e mobili, devono essere opportunamente contrassegnati con etichette o targhe, apposte sui recipienti stessi o collocate nelle aree di deposito; detti contrassegni devono essere ben visibili per dimensione e collocazione;
- 5.1.7. è vietato effettuare depositi temporanei in luoghi diversi dal posto in cui il rifiuto è

stato prodotto se non si è autorizzati;

5.1.8. è vietato inserire rifiuti provenienti da attività edili all'interno dei cassonetti della raccolta comunale;

5.1.9. è assolutamente vietato bruciare i rifiuti prodotti e/o effettuare rinterri;

5.1.10. i depositi temporanei all'interno del cantiere non possono superare i 20 mc per la totalità dei rifiuti non pericolosi (es. mattonelle, cemento, mattoni, materiale da costruzione a base di gesso, legno, vetro, carta, plastica, ecc.) e i 10 mc per la totalità dei rifiuti pericolosi (es. asfalto contenente catrame, trasformatori contenenti PCB, residui oleosi, pitture, vernici e solventi, batterie, amianto, sigillanti, tubi fluorescenti ed altri rifiuti contenenti mercurio, ecc.);

4.2. IL TRASPORTO DEI RIFIUTI derivanti da attività di cantiere dovranno rispettare le seguenti modalità:

5.1.1. tutti i rifiuti in uscita dal cantiere devono essere accompagnati da apposito formulario identificazione rifiuti (F.I.R.) da conservare per un tempo pari a 5 anni dalla data di registrazione (sono esclusi da tale registrazione solo i casi di trasporto di rifiuti pericolosi e non, in cui non si superino le quantità di 30 Kg/L complessivi al giorno),

5.1.2. il formulario deve riportare il nome e l'indirizzo del produttore (titolare delle attività di cantiere), del destinatario (impianto di smaltimento o di recupero) e del trasportatore, le caratteristiche del rifiuto (descrizione, codice CER, stato fisico - liquido, solido, pulverulento - caratteristiche di pericolo), la data e il percorso dell'istradamento (se diverso dal più breve), la quantità di rifiuto trasportato (o il numero di colli, se questi riportano un'etichettatura che ne indica non solo la qualità, ma anche la quantità) - è sempre obbligatorio indicare sul F.I.R. il peso del rifiuto trasportato e non è assolutamente sufficiente barrare la voce "peso da verificarsi a destino";

5.1.3. il trasporto di rifiuti non pericolosi il trasporto può essere effettuato in conto proprio con le registrazioni previste al punto precedente;

5.1.4. il trasporto di rifiuti pericolosi (es. asfalto contenente catrame, trasformatori contenenti PCB, residui oleosi, pitture, vernici e solventi, batterie, amianto, sigillanti, tubi fluorescenti ed altri rifiuti contenenti mercurio, ecc.) deve essere affidato a ditte autorizzate a tale attività ed iscritte ad apposito albo gestori rifiuti consultabile sul sito internet <http://www.albogestoririfiuti.it/> che sono obbligate ad reinviare la IV copia del formulario che attesta l'avvenuto conferimento a destino del rifiuti entro 90 giorni; soltanto al momento del ricevimento di questa quarta copia, il produttore o detentore sarà definitivamente liberato da ogni responsabilità per la corretta gestione dei rifiuti che ha prodotto o, comunque, detenuto;



- 5.1.5. tutti i rifiuti trasportati vanno conferiti ad appositi impianti di trattamento e/o stoccaggio a società autorizzate iscritte ad apposito albo consultabile sul sito <http://www.albogestoririfiuti.it/>;
- 5.1.6. è vietato il trasporto presso il magazzino/deposito dell'impresa (produttore) se la stessa non è regolarmente autorizzata per le attività di deposito preliminare o messa in riserva.
5. IL RUMORE. Fino all'approvazione del Piano e delle norme contro l'inquinamento acustico di cui alla L. n. 447/95, si osserveranno le seguenti norme:
- 5.1. le attività di cantiere che comportino l'utilizzo di macchinari e attrezzature rumorose potranno svolgersi esclusivamente nei giorni dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi, dalle ore 7,30 alle ore 19,00, salvo diversa prescrizione stabilita in seguito a rilascio di nulla osta acustico così come previsto nei punti successivi;
- 5.1.1. in tutti i casi nei quali le attività di cui sopra, di durata superiore a tre giorni, prevedano il superamento dei limiti di emissione di rumore previsti dalla normativa vigente, sarà necessario, su presentazione di apposita domanda, chiedere il nulla osta acustico al Sindaco il quale stabilisce opportune prescrizioni sentita la competente ARTA;
- 5.1.2. la domanda dovrà contenere:
- 5.1.2.1. planimetria, sufficientemente estesa a caratterizzare la zona in relazione agli insediamenti potenzialmente esposti al rumore proveniente;
- 5.1.2.2. descrizione del ciclo lavorativo;
- 5.1.2.3. descrizione dell'area in cui verrà ubicato il cantiere;
- 5.1.2.4. descrizione delle sorgenti rumorose e degli accorgimenti tecnici che saranno adottati per la limitazione del disturbo;
- 5.1.2.5. caratteristiche temporali di funzionamento: periodo diurno –notturno, continuo o discontinuo, frequenza di esercizio, contemporaneità di esercizio, livelli massimi, componenti tonali, eventi impulsivi ecc.
- 5.2. valutazione della rumorosità provocata dai presumibili volumi di traffico indotto dalle attività lavorative nonché dalla movimentazione dei prodotti e/o materie prime.

#### **Articolo 42**

#### **Responsabilità del titolare del Permesso di Costruire, dei committenti, dei progettisti, dei Direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale**

1. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dall'art. 29 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, rispettivamente, del titolare del Permesso di Costruire, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a

Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

2. I progettisti e i Direttori dei Lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali e in condizioni di non incompatibilità per l'espletamento dell'incarico.

3. Il titolare del Permesso di Costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del Permesso ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

4. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

5. Per le opere realizzate dietro presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art. 23, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

### **Articolo 43**

#### **Tolleranze di cantiere**

1. Ai sensi dell'art. 34, comma 2ter, del D.P.R. 380/01 e nel rispetto di una più puntuale e rigorosa verifica delle discordanze che si possono rilevare in sede di realizzazione di costruzioni, assentite dopo la vigenza del presente Regolamento, si precisa che nel caso in cui le differenze tra le opere realizzate e le opere assentite non superino le tolleranze (relative a volumi, superfici, altezze fabbricati, altezze interne dei locali, distanze e distacchi) indicate nel summenzionato articolo, non si ha difformità e non è richiesta variante.

## TITOLO IV

### PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE ED ELEMENTI DI AGIBILITA'

#### **Articolo 44**

##### **Salubrità del terreno**

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come area cimiteriale dismessa o come deposito immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

#### **Articolo 45**

##### **Isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. Tutti i locali non sopraelevati devono avere il piano calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio ovvero a mezzo di vespaio idoneamente areato, con pavimento isolato da uno strato impermeabile.
2. Tutte le pareti contro terra dei locali seminterrati o interrati devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue e da vespaio oppure da intercapedine areata di larghezza non superiore a 1/3 dell'altezza della parete contro terra.
3. Le intercapedini inaccessibili, ancorchè areate, a protezione di pareti interrate e con la sola funzione di protezione igienica e di isolamento dall'umidità dagli ambienti ad essa adiacenti non partecipano al conteggio dei parametri piano volumetrici.

#### **Articolo 46**

##### **Isolamento termico**

1. Gli edifici di nuova costruzione o ristrutturati dovranno rispettare quanto previsto nella legge n. 10/91 e successivo regolamento di esecuzione.

## Articolo 47

### **Isolamento fonico**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle modifiche sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:
  - 1.1. **solai per edifici di abitazione a più alloggi.** I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio misurato con metodi normalizzanti, secondo i parametri previsti dalle leggi in materia;
  - 1.2. **pareti interne (divisori).** Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio secondo i parametri previsti dalle leggi in materia. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento secondo i parametri previsti dalle leggi in materia;
  - 1.3. **pareti esterne.** Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico secondo i parametri previsti dalle leggi in materia. Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.
2. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficienza.
3. Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade, piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.
4. Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici, devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

## Articolo 48

### Prescrizioni antincendio

1. Salvo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di prevenzione incendi devono essere rispettate le seguenti norme:
  - 1.1. **Copertura.** Gli edifici di altezza superiore a ml 24.00 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc., devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta di cemento armato, di almeno cm 4,00 di spessore.
  - 1.2. **Pareti divisorie.** Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.
  - 1.3. **Scale ed ascensori.** La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche, di resistenza al fuoco. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena di laterizi o di calcestruzzo. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere di minimo ml 1.10.
  - 1.4. **Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti.** Ogni scala, in edificio superiore a 24 metri di altezza, deve essere fornita al piano terreno ed ai piani alterni di una bocca antincendio. In edifici di altezza superiore a m 30, una scala non può servire più di 400 mq di superficie coperta; in edifici di altezza maggiore la scala non può servire più di 300 mq o frazione. In ognuno di tali casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.
  - 1.5. **Canne fumarie.** Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti ed i muretti di tamponatura e chiusura devono essere protetti adeguatamente. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi secondo le norme vigenti in materia. L'installazione, il funzionamento e la conduzione degli impianti di riscaldamento sono disciplinati dalle norme vigenti in materia.

## Articolo 49

### Impianti ed edifici particolari

1. Gli ascensori ed i montacarichi nonché i relativi vani corsa, gli impianti elettrici, gli impianti termici, le autorimesse, i depositi di materiale infiammabile sono soggetti anche alle norme

ed alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

2. Anche gli edifici speciali, come le sale da spettacolo, gli edifici collettivi, gli alberghi, le scuole, i collegi, gli ospedali e le case di cura, le industrie e gli impianti sportivi, devono rispettare le regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

#### **Articolo 50**

##### **Camere oscure – Impianti termici**

1. Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno tre ricambi d'aria all'ora.
2. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo di quelle contro l'inquinamento atmosferico e di quelle per la sicurezza e la salubrità.

#### **Articolo 51**

##### **Impianti minimi**

1. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, direttamente illuminato e aerato dall'esterno. È prescritta almeno una canna di esalazione.
2. In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antibagno con lavabi.
3. I wc, in ogni caso, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.
4. Negli alloggi con superficie netta interna inferiore a 45 mq., è ammesso un solo servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia e/o vasca, anche non direttamente illuminato e aereato dall'esterno ma dotato di sistema di ventilazione forzata e illuminazione artificiale.

## **Articolo 52**

### **Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento acqua**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Gli allacci alla rete comunale dovranno avvenire secondo le indicazioni e le prescrizioni dell'Ente gestore della rete che nel dimensionamento e nel posizionamento delle tubazioni dovrà tenere conto della possibilità di utilizzazione di altre utenze in relazione alla densità edilizia ed alla destinazione urbanistica del vigente P.R.G.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dettate dall'Ente gestore.
4. Gli edifici con locali abitabili, con pavimento posto ad altezza superiore a ml 13.00 dal piano della condotta comunale devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua (autoclave).
5. Per l'esercizio di tali impianti è prescritto il rilascio del titolo abilitativo preventivo da parte dell'Ente gestore, che ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

## **Articolo 53**

### **Scarichi e classificazioni delle acque**

1. Le acque vanno classificate in:
  - 1.1. acque reflue domestiche: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
  - 1.2. acque reflue assimilate alle domestiche: acque derivanti:
    - 1.2.1. provenienti da imprese dedite esclusivamente alla coltivazione del fondo o alla silvicoltura;
    - 1.2.2. provenienti da imprese dedite ad allevamento di bestiame che dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti per un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 del D.Lgs n. 152/99. Per gli

allevamenti esistenti il nuovo criterio di assimilabilità si applica a partire dal 13 giugno 2002;

- 1.2.3. provenienti da imprese dedite alle attività di cui ai punti 1.2.1. e 1.2.2. che esercitano anche attività di trasformazione o di valorizzazione della produzione agricola, inserita con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale e con materia prima lavorata proveniente per almeno due terzi esclusivamente dall'attività di coltivazione dei fondi di cui si abbia a qualunque titolo la disponibilità;
  - 1.2.4. provenienti da impianti di acquacoltura e di piscicoltura che diano luogo a scarico e si caratterizzano per una densità di allevamento pari o inferiore a 1 Kg per metro quadrato di specchio d'acqua o in cui venga utilizzata una portata d'acqua pari o inferiore a 50 litri al minuto secondo;
  - 1.2.5. aventi caratteristiche qualitative equivalenti a quelle domestiche e indicate dalla normativa regionale.
- 1.3. acque reflue industriali: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diversi dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
  - 1.4. acque reflue meteoriche: acque di pioggia e dilavamento provenienti da insediamenti, edifici od installazioni diverse dalle acque reflue domestiche, dalle acque assimilate alle domestiche e dalle acque reflue industriali;
  - 1.5. acque reflue urbane: acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate e provenienti da agglomerato;
2. Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo devono essere autorizzati ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. n. 152/99 e collegati.
  3. Tutti gli scarichi esterni, interrati, devono essere autorizzati e posti almeno ad un metro lineare dal perimetro dell'edificio e dieci metri lineari dai pozzi e sorgenti. Tutte le tubazioni di scarico interne delle acque domestiche devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.
  4. Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, che comportino scarichi aventi caratteristiche qualitative o quantitative diverse da quelle dello scarico precedentemente autorizzato deve essere richiesta una nuova autorizzazione. Nel caso lo scarico non abbia caratteristiche qualitative o quantitative diverse da quelle dello scarico precedentemente autorizzato dovrà essere fatta esclusivamente una comunicazione all'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione.



5. Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti produttivi, da insediamenti civili, cortili, piazzali, coperture o aree dove si svolgono attività di servizio devono avere le seguenti caratteristiche:

5.1. acque reflue domestiche ed assimilate:

5.1.1. Nelle zone servite da pubblica fognatura lo scarico di acque reflue domestiche, deve avvenire in pubblica fognatura. Gli allacci degli scarichi di acque reflue domestiche nelle pubbliche fognature devono essere comunicati all'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura e sono sempre ammessi nel rispetto dei regolamenti emanati dalla stessa autorità;

5.1.2. Per zone servite da pubbliche fognature si intendono quelle zone per le quali i confini degli insediamenti si trovano ad una distanza non superiore a duecento metri dall'asse della pubblica fognatura. Per insediamenti, edifici od installazioni isolati o qualora la pubblica fognatura non possa essere raggiunta in quanto l'allaccio comporta l'attraversamento di terreni privati, l'utente dovrà essere autorizzato allo scarico in corpo ricettore diverso dalla fognatura o allo smaltimento, sulla base di idonea domanda inoltrata all'ente competente ai sensi della normativa vigente e a condizione che l'edificio sia munito di regolare Permesso di costruire. Eventuali fosse a tenuta dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla normativa vigente e potranno essere poste a servizio di massimo n. 4 unità abitative;

5.1.3. Salvo quanto previsto all'art. 9 c.2, punto del D.Lgs n. 258/00, ai fini della disciplina degli scarichi e delle autorizzazioni, le acque reflue assimilate seguono quanto previsto ai precedenti punti 5.1.1. e 5.1.2.

5.1.4. E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34 del D.Lgs n. 152/99 e collegati.

5.2. acque reflue industriali:

5.2.1. Nelle zone servite da pubblica fognatura lo scarico delle acque reflue industriali deve avvenire in pubblica fognatura. Gli scarichi delle acque reflue industriali nelle pubbliche fognature devono essere autorizzati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura nel rispetto delle capacità tecniche e dei regolamenti emanati dalla stessa autorità.

5.2.2. Qualora l'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura valuti che per impossibilità tecnica a ricevere, non possa autorizzare lo scarico, il titolare dell'attività da cui si origina lo scarico deve richiedere l'autorizzazione per forme diverse di scarico sulla base di idonea domanda inoltrata all'ente competente, ai sensi della normativa vigente.

5.2.3. E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34 del D.Lgs n. 152/99

e collegati.

### 5.3. Acque reflue meteoriche:

- 5.3.1. Le acque meteoriche provenienti da insediamenti produttivi, cortili, piazzali, coperture o dove si svolgono attività di servizio devono essere smaltite per dispersione all'interno della proprietà privata attraverso pozzi, sistemi di sub-irrigazione o sistemi di canalizzazione verso la campagna all'interno della proprietà.
- 5.3.2. Qualora ciò sia valutato tecnicamente impossibile e al fine di prevenire rischi idraulici e ambientali, è consentito scaricare le acque meteoriche nella rete fognaria pubblica delle acque meteoriche per una percentuale non superiore al 50%.
- 5.3.3. In caso di necessità oggettiva tecnica dimostrata è consentito, previo sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e rilascio di apposita autorizzazione, scaricare su suolo pubblico e/o aumentare la percentuale di acque reflue meteoriche da scaricare in pubblica fognatura separata.
- 5.3.4. La Regione disciplina i casi in cui può essere richiesto che le acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne siano convogliate e opportunamente trattate su impianti di depurazione.
  - 5.3.4.1. Nelle more della disciplina regionale, le acque di prima pioggia e di dilavamento provenienti da aree esterne ad insediamenti produttivi, ove vi sia il rischio di contaminazione dei reflui provenienti dalle superfici impermeabili scoperte con sostanze pericolose o che creano pregiudizio per l'ambiente, devono essere convogliate separatamente e gestite come acque reflue industriali. Sono considerate acque di prima pioggia quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante dalla rete di drenaggio. Ai fini del calcolo delle portate, si stabilisce che tale valore si verifichi in quindici minuti; i coefficienti di afflusso alla rete si assumono pari ad 1 per le superfici coperte, lastricate od impermeabilizzate e 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo, escludendo dal computo le superfici coltivate.
- 5.3.5. E' sempre vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque reflue meteoriche nelle acque sotterranee. E' vietato il convogliamento di acque reflue meteoriche su suolo stradale o pubblico salvo quanto previsto al punto 5.3.3.

### 5.4. Acque reflue urbane:

- 5.4.1. Si rimanda a quanto definito e dettagliato dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente. Per agglomerato si intende un'area in cui la popolazione ovvero le attività economiche sono sufficientemente concentrate così da rendere possibile la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane verso un

sistema di trattamento di acque reflue urbane o verso un punto di scarico finale.

6. Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:
  - 6.1. impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita dei liquami;
  - 6.2. di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e batteriologico provocate dalle acque convogliate.
7. Nel caso in cui la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione l'Ente gestore può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.
8. Qualsiasi allacciamento deve essere assentito dal Responsabile dell'Ufficio preposto una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

#### **Articolo 54**

#### **Costruzioni rurali**

1. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.
2. Le costruzioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato nel Piano Regolatore e sono soggette a prescrizioni particolari a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.
3. Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.
4. Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.
5. In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, ed idonei allo scopo.
6. Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, sono vietate.
7. Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere

convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.

8. 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.
9. Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt 20 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

## **Articolo 55**

### **Classificazione dei locali**

1. I locali destinati alla residenza sono così classificati:
  - 1.1. A1: sono i locali nei quali si svolge prevalentemente la permanenza delle persone e sono: soggiorni, camere da pranzo, cucine, camere da letto e simili.
  - 1.2. S1/A1: sono i locali accessori interni agli alloggi e sono: bagni, ripostigli, scale interne, disimpegno e simili.
  - 1.3. S2/A1: sono i locali accessori esterni agli alloggi e sono: cantine, soffitte, cabine idroelettriche, autorimesse, androni, lavatoi, stenditoi e simili.
  - 1.4. S3/A1: sono locali accessori interni ai sottotetti e sono: locali di sgombero, depositi occasionali.
  - 1.5. S4/A1: sono locali accessori esterni di tipo particolare a servizio delle residenze: gazebo, pergolati e simili che hanno le seguenti caratteristiche:
    - siano costituite da intelaiature di tipo leggero e manti di copertura adeguati alla struttura, completamente prive di pareti laterali, ancorchè in aderenza a pareti esistenti, con agganci a pavimento o al suolo facilmente rimovibili e privi di fondazione.
2. I locali destinati alle attività professionali sono così classificati:
  - 2.1. A2: sono i locali nei quali si svolge l'attività professionale delle persone e sono: uffici privati, studi, gabinetti medici e simili.
  - 2.2. S1/A2: sono i locali accessori interni e sono: bagni, ripostigli, disimpegno, scale interne, archivi e simili.
  - 2.3. S2/A2: sono i locali accessori esterni e sono: cantine, soffitte, cabine idroelettriche, autorimesse e simili.
3. I locali destinati alle attività terziarie e produttive sono così classificati:
  - 3.1. A3: sono i locali nei quali si svolge prevalentemente l'attività e sono: alberghi e pensioni, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco,

laboratori scientifici, locali per lo spettacolo ed il tempo libero, officine meccaniche, laboratori industriali, cucine collettive, parti di autorimesse destinate non solo al posteggio delle macchine ma anche alle riparazioni, ai lavaggi, al controllo ed alla vendita, magazzini, depositi e simili.

3.2. S1/A3: sono i locali accessori interni ed esterni alle attività produttive e terziarie e sono: servizi igienici e bagni, spogliatoi, vani scala, corridoi e disimpegni, autorimesse singole e collettive, locali tecnologici, ripostigli, depositi di superficie inferiore a 10.00 mq, lavatoi, stenditoi e simili.

3.3. S2/A3: sono locali accessori esterni di tipo particolare a servizio di attività ricettive e/o ricreative: gazebo, pergolati e simili che hanno le seguenti caratteristiche:

- siano costituite da intelaiature di tipo leggero e manti di copertura adeguati alla struttura, completamente prive di pareti laterali, ancorchè in aderenza a pareti esistenti, con agganci a pavimento o al suolo facilmente rimovibili e privi di fondazione.

4. I locali destinati ad attività pubbliche o di uso pubblico o d'interesse pubblico sono così classificati:

4.1. A4: sono i locali nei quali si svolge prevalentemente l'attività e sono: aule scolastiche, palestre, uffici pubblici, ospedali, cliniche, case di cura o di riposo, edifici per il culto e simili.

4.2. S/A4: sono i locali accessori interni ed esterni alle attività di cui sopra e sono: servizi igienici e bagni, spogliatoi, vani scala, corridoi e disimpegni, autorimesse singole o collettive, locali tecnologici, ripostigli, depositi di superficie inferiore a 10.00 mq, lavatoi, stenditoi e simili.

## **Articolo 56**

### **Caratteristiche dei locali**

1. Tutti i locali di categoria "A" devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Per i locali A3, se consentito dalle norme vigenti in materia, i cui estremi devono essere riportati in progetto, può essere consentito l'utilizzo di luce, aerazione e condizionamento artificiali previa descrizione progettuale degli impianti previsti.

2. Il rapporto tra superficie delle finestre e del pavimento non deve essere inferiore ad 1/8. Per i locali A3 tale rapporto deve essere non inferiore a quanto richiesto dalla normativa vigente in materia i cui estremi devono essere riportati nel progetto.

3. Il pavimento deve essere impostato su un piano opportunamente isolato; le pareti contro terra di locali seminterrati dovranno essere opportunamente isolate a mezzo di vespaio o di intercapedine con le caratteristiche descritte all'art. 45, commi 2 e 3.

4. Sono comunque esclusi i locali interrati.

5. Per i locali pubblici e, in particolare, per le strutture sanitarie, si rinvia alle disposizioni di legge in materia.

**6. Dimensioni minime dei locali di tipo A.** Le dimensioni minime dei locali di tipo "A" devono essere:

6.1.A1: lineari planimetriche: 2.10 ml; superficiali: 9.00 mq, con eccezione dei vani adibiti ad angolo cottura che non devono essere inferiori a 6.00 mq; altezza netta dei locali: in nessun punto inferiore a 2.00 ml ed altezza media non inferiore a 2.70 ml. Per i locali A/1, di cui all'art. 89 del presente Regolamento, l'altezza minima interna può essere inferiore a 2,00 ml. fermo restando l'altezza media non inferiore a ml. 2,70

6.2.A2: lineari planimetriche: 2.10 ml; superficiali: 9.00 mq; altezza netta dei locali: in nessun punto inferiore a 2.00 ml ed altezza media non inferiore a 2.70 ml. Per i locali A/2, di cui all'art. 89 del presente Regolamento, l'altezza minima interna può essere inferiore a 2,00 ml. fermo restando l'altezza media non inferiore a ml. 2,70.

6.3.A3: lineari planimetriche: 3.00 ml; superficiali: 9.00 mq, ad eccezione dei locali destinati a negozio per i quali la superficie minima è fissata in 35.00 mq. Altezza netta dei locali: in nessun punto inferiore a 2.50 ml ed altezza media non inferiore a ml 3.00. Nel caso sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna netta deve essere 4.00 ml, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati impianti di aerazione e condizionamento d'aria. Quest'ultimo caso potrà essere ammesso previa descrizione progettuale degli impianti previsti. Per i vari tipi di negozio ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche sono definite anche in deroga a quanto sopra, da norme e regolamenti vigenti in materia.

6.4.A4: lineari planimetriche: 3.00 ml; superficiali: 9.00 mq; altezza netta dei locali: in nessun punto inferiore a 3.00 ml.

7. I locali accessori e di servizio di tipo "S" non possono avere accesso diretto da locali di tipo "A" se non attraverso disimpegno. Fanno eccezione: le scale interne, i corridoi, i disimpegni, i bagni ubicati all'interno della zona notte, i bagni in caso di unità edilizia (appartamento, ufficio, alberghi e simili) con più servizi igienici di cui almeno uno con accesso attraverso disimpegno. Non necessitano di disimpegno i locali di tipo S3/A1 utilizzabili ma non accessibili fisicamente,

paragonabili ad armadi a muro, dotati di sportello, pannello removibile o simile nei quali non è possibile la permanenza, sia pure sporadica e limitata nel tempo, di persone.

## **8. Locali di tipo S**

8.1. Tutti i locali di tipo S devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e in particolare:

8.1.1. i locali per le C.T. (centrali termiche);

8.1.2. i servizi igienici dei locali di tipo S/A1-S/A2- S/A4 (bagni, wc) nel numero di almeno 1 per ogni unità immobiliare.

8.2. Possono ricevere aria e luce indirettamente attraverso apposita impiantistica (sistemi di ventilazione, o aspirazione forzata, illuminazione artificiale) i seguenti locali:

8.2.1. tutti i locali diversi di cui al comma precedente;

8.2.2. i locali destinati a servizi igienici (bagni, wc) di unità immobiliari con superficie netta interna inferiore a mq. 45,00.

8.3. I bagni ciechi sono ammessi previa descrizione progettuale del sistema di aspirazione meccanica dell'aria che deve garantire un ricambio non inferiore a quello previsto dalla normativa vigente.

8.4. Per i locali di tipo "S" si applica, comunque, l'art. 165 del vigente Regolamento d'Igiene e Sanità.

8.5. I locali di tipo "S" possono essere posti nei piani interrati a condizione che sia garantito l'isolamento dell'umidità ed assicurati i ricambi d'aria.

8.6. Le dimensioni minime dei locali di tipo "S" devono essere: lineari planimetriche: 1.10 ml per corridoi e disimpegni; altezza netta dei locali: in nessun punto inferiore a 2.00 ml ed altezza media non inferiore a 2.40 ml. Per i locali di tipo S, di cui all'art. 89 del presente Regolamento, l'altezza minima interna può essere inferiore a 2,00 ml, fermo restando l'altezza media di 2,40 ml. Per i locali destinati ad autorimesse o locali tecnologici le altezze nette interne minime e medie possono essere inferiori ai minimi di cui sopra se consentito dalle norme nazionali o regionali che devono essere esplicitamente citate in progetto. Fanno eccezione i locali di tipo S3/A1 che non possono avere altezza media inferiore a 30 cm e la pendenza del solaio di copertura non può essere in nessun caso inferiore al 25%.

8.7. I ripostigli non hanno limitazione di superficie massima e non possono avere altezza media interna inferiore a ml 2,00.

8.8. I locali di tipo S2/A3 devono rispondere ai requisiti statici e di sicurezza richiesti dalla destinazione d'uso e dal tipo di attività. Tali requisiti devono essere certificati nei modi di legge da tecnico abilitato.

## **9. Locali e piani interrati.**

9.1. Un locale si definisce interrato quando:

9.1.1. l'intradosso del solaio di copertura sia a quota inferiore del punto più basso del piano

della sistemazione esterna;

9.1.2.le sue pareti perimetrali esterne siano per oltre il 50% controterra, anche se protette da intercapedine;

9.2.un piano si definisce interrato quando:

9.2.1.l'intradosso del solaio di copertura sia a quota inferiore del punto più basso del piano della sistemazione esterna;

9.2.2.le sue pareti perimetrali esterne siano controterra, anche se protette da intercapedine. E' concessa l'eccezione di una parete per la realizzazione di rampa di accesso di larghezza massima non superiore alla minima distanza dai confini prevista dalle N.T.A..

## **Articolo 57**

### **Requisiti di agibilità**

1. Illuminazione e ventilazione.

1.1. I locali di tipo A (secondo la classificazione dell'art. 55) devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta dall'esterno. La superficie finestrata non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

1.2. Per i locali a destinazione diversa da quella residenziale possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza di leggi o regolamenti specifici.

1.3. I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore ad 1/12. In nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0.60.

1.4. Ove è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno occorre rispettare le seguenti condizioni:

1.4.1. ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 6 ricambi ora con funzionamento in automatico e ritardo nello spegnimento di dieci minuti;

1.4.2. gli impianti idrici siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

1.4.3. in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

1.5. I locali seminterrati pubblici o ad uso pubblico devono essere dotati di idonei impianti di ventilazione e/o condizionamento che garantiscano il rispetto dei minimi ricambi d'aria previsti dalle norme igienico sanitarie vigenti.



## **Articolo 58**

### **Impianti di aerazione in casi particolari**

1. In situazioni particolari, da valutare caso per caso, dietro parere favorevole della A.S.L., l'Amministrazione può consentire l'adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione sia affidata a ditta specializzata, anche per locali di tipo A, ovvero stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di servizio (S) siano essi pubblici, di uso pubblico o privati.
2. In tal caso alla domanda di Permesso di Costruire, deve essere allegato uno schema dell'impianto ed il rilascio del certificato di agibilità dei locali è subordinato alla presentazione del verbale di collaudo dell'impianto da tecnico abilitato.
3. In casi particolari, soltanto per i locali di servizio (S), possono essere consentite, previo parere del detto delegato A.S.L., canne interne di ventilazione aperte, in sommità ed in basso, di sezioni sufficienti alla creazione di tiraggio naturale. Esse devono raccordare i locali da ventilare in modo da evitare i ritorni di aria.

## **Articolo 59**

### **Segnalazione Certificata di Agibilità**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
  - b) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/01 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
  - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. 380/01;
  - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
  - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'art. 19, commi 3 e 6-bis, della legge n. 241/90.
7. Per le istanze di rilascio del certificato di agibilità, pervenute in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti modifiche, permangono le condizioni della normativa previgente.

## **Articolo 60**

### **Dichiarazione di inagibilità**

1. La presentazione della segnalazione certificata 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 Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934 e dell'art. 26 del D.P.R. n. 380/2001, attraverso la presentazione di un'asseverazione redatta da un tecnico abilitato.

1. 2. I locali dichiarati inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

## **Articolo 61**

### **Barriere Architettoniche**

1. Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 384/78, dalla Legge n. 13/89, dal D.M. n. 236 del 14.06.1989, dalla Legge n. 104/92 e successive modificazioni ed integrazioni, sia ad evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, che a facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.
2. L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per le nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazioni dei fabbricati esistenti.
3. Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.
4. Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano le strutture esterne connesse agli edifici.
5. Percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazioni, cigli.
6. Parcheggi: localizzazione, pendenza, raccordi.
7. Il manufatto edilizio e segnatamente:
  - 7.1. attrezzature (dimensioni, livelli, soglie, protezione dagli agenti atmosferici, infissi);
  - 7.2. piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnaletica);
  - 7.3. scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);
  - 7.4. corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);
  - 7.5. porte (manovrabilità, larghezza, materiali, tipi di aperture, maniglie);
  - 7.6. pavimentazioni (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
  - 7.7. locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
  - 7.8. ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani);
  - 7.9. apparecchi elettrici di comando e segnalazione (altezza dal pavimento e visibilità).

8. I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.
  
9. Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie. L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta alle carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

## TITOLO V

### DECORO DEGLI EDIFICI, SISTEMAZIONE ED USO E DEGLI SPAZI ESTERNI PUBBLICI E PRIVATI

#### Articolo 62

##### **Norme generali transitorie**

1. Le norme generali contenute nell'articolo che segue, vanno rigorosamente rispettate salvo che non siano in contrasto o siano superate da apposita normativa contenuta in specifici piani di dettaglio come Piani di Recupero, Piani Particolareggiati in generale, Piani dell'Arredo Urbano, Piani del Colore, ecc.
2. Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico Edilizia e, se nel caso, l'Autorità Regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni, recinzioni o parti di marciapiedi e rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali, anche se eseguite a termine delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari e salvo il recupero volumetrico per la ricostruzione nei modi e nei termini del presente regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G.

#### Articolo 63

##### **Estetica degli edifici**

1. Opere in zone di particolare interesse.
  - 1.1. Negli agglomerati d'interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A-Centro storico a norma del D.M. n. 1444 del 02.04.1968, nell'edificazione debbono essere seguite le seguenti norme.
    - 1.1.1. Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, devono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in muratura di mattoni a vista tipo paramano; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere in pietra non levigata o di cemento bocciardato.
    - 1.1.2. Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori; sono esclusi manti di copertura come eternit, tegole di cemento, lastre ondulate in materiale plastico

traslucido e simili.

- 1.1.3. Le gronde possono essere realizzate in legno, mattoni sagomati oppure in c.a. intonacato, i canali ed i pluviali debbono essere a vista; sono prescritti canali e pluviali in lamiera verniciata, in rame o in ghisa (esclusi polivinile, eternit, e simili).
- 1.1.4. Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra.
- 1.1.5. I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato purchè sagomate e di spessore non superiore a 20 cm e sporgenti non più di 1.00 mt.
- 1.1.6. I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit, ecc.).
- 1.1.7. I serramenti di finestra, portafinestra e porte esterne debbono essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno o in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.
- 1.1.8. I parapetti e le ringhiere in genere possono essere soltanto in pietra, mattone intonacato e non, c.a. intonacato e sagomato, ferro lavorato; sono escluse cortine chiuse per oltre un terzo della loro superficie e pannellature di altro materiale (vetro, eternit, ecc.).
- 1.1.9. Le recinzioni possono essere soltanto in mattone intonacato e non, c.a. intonacato, ferro lavorato con esclusione di pannellature di altro materiale (rete metallica plastificata e non, vetro, eternit, pannellature in c.a.v., ecc.); verso spazi pubblici o di uso pubblico è ammessa la cortina completamente chiusa fino ad un massimo di 3/5 (tre quinti) della superficie.
- 1.1.10. Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera o in alluminio verniciato, con serrande in ferro lavorato; sono esclusi materiali come P.V.C. o alluminio anodizzato.
- 1.1.11. Le insegne debbono intonarsi per forma e colore al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.
- 1.1.12. Sono escluse le insegne a bandiera se di tipo luminoso.

## 2. Decoro degli edifici:

- 2.1. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private e sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
- 2.2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di

notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratta di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

3. Intonacatura e tinteggiatura degli edifici:
  - 3.1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati e tinteggiati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
  - 3.2. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non contrastino con l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.
  - 3.3. È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici.
  - 3.4. 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.
  
4. Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi:
  - 4.1. 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.
  - 4.2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
  - 4.3. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici o di uso pubblico, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.
  - 4.4. È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici o di uso pubblico; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.
  
5. Pitture figurative sulle facciate:
  - 5.1. Chi intende eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere apposito Permesso di Costruire o presentare Denuncia Inizio Attività allegando i relativi disegni.
  - 5.2. Iscrizioni – Insegne – Stemmi – Mostre – Vetrine
  - 5.3. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri e collocarvi stemmi, apporre o realizzare

insegne, mostre, vetrine di negozi e botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, deve ottenere preventivamente il titolo abilitativo dall'Amministrazione Comunale; ciò sarà possibile solo se non alterano gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

- 5.4. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.
- 5.5. Le locandine o affissi pubblicitari o mortuari possono essere collocati esclusivamente negli appositi spazi predisposti dall'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 64**

##### **Pozzi luce - Corti - Cortili - Distanze tra pareti di uno stesso fabbricato**

1. Le pareti fronteggianti nei pozzi luce non possono essere a distanza inferiore a 4.00 ml e su di esse possono essere ricavate solo le aperture dei locali accessori, se poste ad un'altezza non inferiore a ml 1.70 dal piano di pavimento. Tali limitazioni non si applicano per distanze tra pareti fronteggianti maggiori o uguali a ml 10.00.
2. Tutte le aree di cui sopra dovranno comunque essere sistemate in modo da assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando il ristagno.

#### **Articolo 65**

##### **Muri di contenimento e terrapieni**

1. Nella realizzazione di muri di contenimento si impone un'attenta considerazione degli impatti ambientali e paesistici.
  - 1.1. L'obiettivo di limitare l'impatto ambientale e paesistico dovrà essere conseguito attraverso un idoneo rivestimento delle superfici grezze e/o la foderatura del muro con piante arbustivo – rampicanti e/o la piantumazione di alberature filtro. Tutte le piante devono essere a rapida crescita.
  - 1.2. L'Amministrazione Comunale, attraverso gli organismi preposti alla vigilanza sulle costruzioni, verifica la cura e la manutenzione della misura di cui al punto che precede.
  - 1.3. Per i muri di altezza non superiore a ml 1,50 è sufficiente attenersi a quanto previsto al precedente punto 1.1.
  - 1.4. Per i muri di altezza compresa tra ml 1,50 e ml 3,00 è necessario dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo di cui al punto 1.1. attraverso simulazione e studio di



impatto visivo – ambientale.

- 1.5. In nessun caso l'altezza dei muri di contenimento, a vista, potrà essere superiore a ml 3,00.
2. E' considerato terrapieno qualsiasi aumento della quota del terreno naturale realizzato artificialmente con riempimenti di materiale di vario genere.
  - 2.1. In nessun punto del terrapieno l'aumento di quota può superare 3,50 mt.
  - 2.2. E' consentito sistemare la scarpata con terrazzamenti che prevedano muretti o mini scarpate successive di altezza non superiore a 80 cm. In tal caso la pendenza della scarpata è quella della congiungente il piede delle mini scarpate o dei muretti. Per i muretti è necessario attenersi a quanto previsto al precedente punto 1.1.

### **Articolo 66**

#### **Pavimentazioni esterne**

1. Per il rispetto dell'ambiente e per la salvaguardia idrogeologica del territorio, le pavimentazioni esterne ai fabbricati, all'interno del lotto, devono risultare permeabili per almeno il 50% della superficie residua scoperta.

### **Articolo 67**

#### **Aree verdi e parchi**

1. Le zone verdi, i giardini, i parchi ed i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante e sostituzione delle medesime in caso di deperimento.
2. Qualsiasi abbattimento, messa a dimora o sostituzione di piante di alto fusto deve essere preventivamente assentito.

### **Articolo 68**

#### **Marciapiedi – Porticati – Percorsi pedonali**

1. I marciapiedi, i percorsi pedonali ed i porticati di uso pubblico, devono essere lastricati con materiali antisdrucchiolevoli, antiusura, antipolvere e comunque adatti all'esterno, concordati preventivamente con l'ufficio tecnico comunale e previsti nel rispetto delle norme di cui alla L. 13/89 e relativo D.M. n. 236 del 14.06.1989.

2. È prescritta l'adozione di parapetti o di opere di riparo in tutti i casi in cui eventuali dislivelli presentino pericolo nell'uso o comunque siano superiori a 30 cm.

### **Articolo 69**

#### **Uscita dalle autorimesse e rampe**

1. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 ml misurata fra gli stipiti più vicini.
2. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
3. Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa di pendenza superiore al 5%, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito, deve essere previsto un tratto piano opportunamente raccordato ed atto a garantire transito e utilizzo in sicurezza.
4. Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.
5. I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale, previa autorizzazione dell'ente proprietario.
6. Sono vietate trasformazioni di accessi o di diramazioni già esistenti e variazioni nell'uso di questi salvo preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.
7. Chiunque ha ottenuto l'autorizzazione deve realizzare e mantenere, ove occorra, le opere sui fossi laterali senza alterare la sezione dei medesimi, né le caratteristiche plano-altimetriche della sede stradale.
8. Deve essere inoltre rispettato quanto previsto dal Codice della Strada, D.Lgs. n. 360 del 10.09.1933 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Articolo 70**

#### **Chioschi – cartelloni ed oggetti pubblicitari**

1. I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare rilascio di idoneo titolo abilitativi.
2. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
3. È proibito, senza la preventiva autorizzazione comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del titolo abilitativo è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie dimostranti la rispondenza, dell'oggetto che si vuole esporre, al carattere ed al decoro della località.
4. È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico - artistico.
5. Lungo le strade Statali e Provinciali, la pubblicità è inoltre subordinata a preventivi nulla-osta da parte degli Enti competenti.
6. Nelle località di interesse paesistico, il Permesso di Costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono subordinati al nulla-osta ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

### **Articolo 71**

#### **Tablette stradali, numeri civici, indicatori ed apparecchi relativi a pubblici servizi**

1. Le tablette stradali, i numeri civici, gli indicatori e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici possono essere collocati o fatti collocare dal Comune anche sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
3. I numeri civici devono essere collocati a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e devono essere mantenuti nella medesima posizione a cura del proprietario.

4. Gli apparecchi di cui sopra non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
5. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericoloso per il pedone.
6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, deve darne avviso al Sindaco o all'Ente interessato che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
7. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni di notevole interesse storico-artistico soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

### **Articolo 72**

#### **Depositi di materiale all'aperto**

1. I depositi di materiale, alla rinfusa od accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Possono essere ammessi, invece, nelle zone produttive, sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per incolumità pubblica e privata.

### **Articolo 73**

#### **Recinzioni prospicienti strade, piazze e spazi pubblici**

1. Le recinzioni dovranno essere ubicate a distanza dalle strade, piazze e spazi pubblici, in conformità al Piano di Viabilità, al Nuovo Codice della Strada e le relative Norme Regolamentari. Tale distanza dovrà coincidere con quella dell'allineamento prevalente preesistente se maggiore di quella derivante dal Piano di Viabilità o dal Nuovo Codice della Strada. A tal fine si precisa che per allineamento prevalente preesistente si intende l'allineamento medio delle recinzioni preesistenti che si sviluppano per almeno il 70% della lunghezza del lato della strada in considerazione. Le nuove recinzioni devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - 1.1. Distanza dall'asse stradale non inferiore a ml 5,00 nel caso di strade già esistenti non modificate dal P.R.G. In tutti gli altri casi distanza dal confine stradale definito dal P.R.G. non inferiore a ml 2,00.

- 1.2. Le definizioni di cui al punto precedente 1.1 prevalgono sulle disposizioni del vigente Piano di Viabilità.
  - 1.3. altezza massima non superiore a ml. 2,00.
  - 1.4. la cortina può essere al massimo per 3/5 chiusa; la parte rimanente, aperta, potrà essere realizzata con ringhiere, fioriere ecc.
  - 1.5. in caso di particolare situazione di viabilità (curve, incroci, ecc.) e ubicazione (strade panoramiche ecc), recinzioni su muri di contenimento, le dimensioni della cortina aperta devono garantire idonea visibilità e minimo impatto paesistico e devono essere concordati con l'ufficio tecnico comunale.
  - 1.6. in corrispondenza di incroci il raccordo dovrà avvenire con raggi di curvatura non inferiore a ml 5.00; in ogni caso l'arco di raccordo deve essere parallelo al bordo stradale o del marciapiede se di raggio maggiore di 5,00 ml.
  - 1.7. i cancelli d'ingresso dei passi carrabili su strada, piazze e spazi pubblici devono essere ubicati in posizione arretrata rispetto alla recinzione, in modo da consentire la fermata di un autoveicolo, in entrata o in uscita, fuori della sede stradale, secondo quanto prescritto dal Codice della Strada. La distanza dalla sede stradale non può essere inferiore a ml 5,00. Nel caso di dimostrata impossibilità oggettiva per l'arretramento di cui sopra lo Sportello Unico per l'Edilizia, può consentire un arretramento inferiore o addirittura nullo se non in contrasto con il codice della strada e con le norme regolamentari.
2. Ad eccezione dei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tutti gli altri interventi su recinzioni esistenti devono rispettare le prescrizioni dei commi precedenti del presente articolo.

## TITOLO VI

### DEFINIZIONI, CALCOLO E VERIFICA DEI PARAMETRI

#### Articolo 74

#### **Superficie coperta**

1. La superficie coperta ( $S_c$ ) è data dal massimo ingombro delle proiezioni sul piano orizzontale delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, con esclusione:

1.1. dei balconi, pensiline, scale esterne fisse e mobili ed oggetti in genere;

1.2. dei locali interrati, come definiti dall'art. 56 punto 9, eccedenti il massimo ingombro dell'edificio fuori terra, destinate esclusivamente a garage e/o autorimessa, che rispettino le seguenti condizioni:

1.2.1. occupino una superficie non superiore alla differenza tra la metà della superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta della restante parte dell'edificio;

1.2.2. le pareti completamente interrate in ogni caso rispettino le norme del codice civile vigente in materia di distacchi dai fabbricati e di distanze dai confini;

1.2.3. le pareti non completamente interrate in ogni caso rispettino le norme delle N.T.A. vigenti nelle varie zone in materia di distacchi dai fabbricati e di distanze dai confini;

1.3. degli oggetti dei sottotetti che alle estremità siano dotati di parapetto o tamponatura di altezza netta interna non superiore a 1,10 ml;

1.4. delle tensostrutture e/o coperture pressostatiche di attrezzature sportive coperte stagionalmente.

1.5. dei locali di tipo S4/A1 e S2/A3 che rispettino le seguenti condizioni:

1.5.1. siano a servizio esclusivo della residenza o di attività ricettive e/o ricreative;

1.5.2. la superficie coperta massima sia non superiore:

1.5.2.1. al 30% della superficie scoperta se realizzato al di fuori della superficie coperta;

1.5.2.2. in nessun caso a 50,00 mq se a servizio della residenza;

1.5.2.3. in nessun caso a 100,00 mq o alla superficie destinata alla attività se questa supera 100,00 mq, nel caso di attività ricettive e/o ricreative;

1.6. Non sono considerati e non vanno computati, ai fini del calcolo della Superficie Coperta di un edificio, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni superiori, nella parte non strutturale, a centimetri 10 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 15, qualora il maggiore spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo –

acustica e al contenimento dei consumi energetici. Detto miglioramento va dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei titoli abilitativi. Tali modalità di calcolo si applicano alle nuove costruzioni ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti di cui agli artt. 3 e 3bis del D.P.R. 380/01 nel testo vigente.

### **Articolo 75**

#### **Rapporto di copertura**

1. Esprime in percentuale il rapporto massimo (Q) ammissibile tra la superficie coperta della costruzione e la superficie fondiaria  $Q = (Sc / Sf)$ .
2. Nel caso in cui lo Strumento Urbanistico non preveda tale rapporto "Q", la massima superficie coperta consentita sarà:
  - 2.1. in zona agricola: coincidente con la superficie edificabile (Se) residenziale maggiorata della superficie dei porticati esterna fino ad un massimo del 50%. Nessun limite per le costruzioni di cui agli articoli 71 e 72 della Legge Urbanistica Regionale n. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - 2.2. nelle zone produttive e commerciali: ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 62/99 per i nuovi insediamenti commerciali il rapporto di copertura del lotto deve essere inferiore al 40% della superficie fondiaria.

### **Articolo 76**

#### **Area d'inviluppo Si**

1. E' la superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione (area risultante dai fili fissi). Serve per posizionare l'edificio entro i limiti di distanza di Piano.

### **Articolo 77**

#### **Area insediabile Ai**

1. Corrisponde all'area d'inviluppo ampliata, nel suo perimetro, per una larghezza di ml 2.50, ferme restando le distanze minime di zona. Consente la più idonea dislocazione dell'edificio

in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

### **Articolo 78**

#### **Altezza media interna di un locale (Hm)**

1. L'altezza media interna di un locale è determinata dal rapporto tra il suo volume netto interno e la sua superficie utile calpestabile.
2. Ai fini del calcolo di cui sopra si precisa che per intradosso di un solaio si intende:
  2. la superficie inferiore delle costole o nervature nei seguenti casi:
    - 2.1.1 solai prefabbricati in c.a.p., per grandi luci, utilizzati di norma nei capannoni produttivi o commerciali tipo tegoli TT, II, W, e simili;
    - 2.1.2 solai nervati o cassettonati, in parte prefabbricati e in parte in opera, realizzati in legno, travetti in c.a.p. e tavelle, putrelle e tavelle e simili, le cui nervature siano poste ad interasse non superiore a 1,00 ml;
  - 2.2. la superficie inferiore del plafone, in tutti gli altri casi.

### **Articolo 79**

#### **Distanza dai confini (Dc)**

1. La distanza dai confini (Dc) è la minima distanza sul piano orizzontale tra un qualsiasi punto del perimetro di ingombro della superficie coperta (Sc) e la linea di confine. Essa non può essere inferiore a quanto previsto nello strumento urbanistico ad eccezione dei sottotetti da realizzare, sopra fabbricati già esistenti e nell'ambito del perimetro murario, con le caratteristiche di cui al successivo art. 89 del presente Regolamento e tutte le parti degli edifici e tutti i manufatti esclusi dal perimetro di ingombro della superficie coperta che devono rispettare, in materia di distanza dai confini, le norme del Codice Civile.
2. Le tensostrutture e/o le coperture pressostatiche di attrezzature sportive coperte stagionalmente, anche se non considerate ai fini del perimetro d'ingombro della superficie coperta, devono rispettare le distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione ovvero quanto previsto dal Codice Civile previo assenso nelle forme di legge da parte del confinante.
3. I locali di tipo S4/A1 e S2/A3 con le caratteristiche di cui al punto 1.5. dell'art. 74 possono essere posti a distanza dai confini privati nel rispetto del Codice Civile.



4. Le attrezzature sportive scoperte (piscine, campi da tennis, campi da calcetto, campi di bocce, ecc) possono essere posti a distanza dai confini privati nel rispetto del Codice Civile.
5. Per i terrapieni, sistemati a scarpata con pendenza minore o uguale al 50% rispetto all'orizzontale, la distanza dai confini, della testa del terrapieno, non può essere inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile. Nel caso di scarpata con pendenza superiore al 50% o muro di contenimento la distanza va presa rispettivamente dal piede del terrapieno o dal piede del paramento esterno del muro e non può essere inferiore alla minima prevista dalle N.T.A. nelle varie zone. Se l'aumento di quota, rispetto al terreno naturale, è minore o uguale a 1,00 mt. è sufficiente che le distanze non siano inferiori ai minimi previsti dal Codice Civile anche nel caso di scarpate con pendenza superiore al 50% o muro di contenimento.

### **Articolo 80**

#### **Distanza dalle strade (Ds)**

1. La distanza dalle strade (Ds) è la minima distanza sul piano orizzontale tra un qualsiasi punto del perimetro di ingombro della superficie coperta (Sc) e la più vicina delle seguenti linee:
  - 1.1. limite di proprietà della sede stradale;
  - 1.2. limite più esterno del marciapiede, della cunetta o della banchina;
  - 1.3. limite del tracciato previsto dallo strumento urbanistico;
  - 1.4. limite stabilito dalle disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel Regolamento Attuativo.
2. Essa non può essere inferiore a quanto previsto nello strumento urbanistico ad eccezione dei sottotetti da realizzare, sopra fabbricati già esistenti e nell'ambito del perimetro murario, con le caratteristiche di cui al successivo art. 89 del presente Regolamento e tutte le parti degli edifici e tutti i manufatti esclusi dal perimetro di ingombro della superficie coperta che devono rispettare, in materia di distanza dalle strade, le norme del Codice Civile.
3. Le tensostrutture e/o coperture pressostatiche di attrezzature sportive coperte stagionalmente, anche se non considerate ai fini del perimetro d'ingombro della superficie coperta, devono rispettare la distanza minima previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, salvo deroga da parte dell'Ente proprietario della strada.
4. I locali di tipo S4/A1 e S2/A3 con le caratteristiche di cui al punto 1.5. dell'art. 74 possono essere posti a distanza inferiore da quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada o dalle

N.T.A. del P.R.G. solo su deroga da parte dell'Ente proprietario della Strada.

5. Per i terrapieni, sistemati a scarpata con pendenza minore o uguale al 50% rispetto all'orizzontale, la distanza dalle strade, della testa del terrapieno, non può essere inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile e/o dal Codice della Strada . Nel caso di scarpata con pendenza superiore al 50% o muro di contenimento la distanza va presa rispettivamente dal piede del terrapieno o dal piede del paramento esterno del muro e non può essere inferiore alla minima prevista dalle N.T.A. e/o dal codice della strada nelle varie zone. Se l'aumento di quota, rispetto al terreno naturale, è minore o uguale a 1,00 mt. è sufficiente che le distanze non siano inferiori ai minimi previsti dal Codice Civile e/o dal Codice della Strada anche nel caso di scarpate con pendenza superiore al 50% o muro di contenimento. Distanze inferiori possono essere adottate solo su nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

### **Articolo 81**

#### **Distanza tra fabbricati (Df)**

1. La distanza tra fabbricati (Df) è la minima distanza sul piano orizzontale tra due qualsiasi punti appartenenti ai rispettivi perimetri di ingombro delle superfici coperte dei fabbricati stessi; essa dovrà rispettare quanto prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. con le seguenti eccezioni:
  - 1.1. la distanza tra e dai manufatti accessori preesistenti con altezza inferiore a 2,70 mt che comunque non può essere inferiore al minimo previsto dalle norme del Codice Civile;
  - 1.2. la distanza tra un fabbricato e un punto qualsiasi del perimetro esterno della parete esterna di corpi scala condominiali che comunque non potrà essere inferiore a 10,00 ml;
  - 1.3. la distanza da tensostrutture e/o coperture presso statiche di attrezzature sportive coperte stagionalmente, che non potrà essere inferiore alla loro altezza;
  - 1.4. la distanza, dai fabbricati limitrofi dei sottotetti realizzati sopra fabbricati già esistenti e nell'ambito del perimetro murario, con le caratteristiche di cui al successivo art. 89 del presente Regolamento, deve rispettare le norme del Codice Civile.
  - 1.5. I locali di tipo S4/A1 e S2/A3 con le caratteristiche di cui al punto 1.5. dell'art. 74.
2. Per i terrapieni, sistemati a scarpata con pendenza minore o uguale al 50% rispetto all'orizzontale, il distacco dai fabbricati, della testa del terrapieno, non può essere inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile. Nel caso di scarpata con pendenza superiore al 50% o muro di contenimento il distacco va preso rispettivamente dal piede del terrapieno o dal piede del paramento esterno del muro e non può essere inferiore al minimo previsto dalle

N.T.A. nelle varie zone. Se l'aumento di quota, rispetto al terreno naturale, è minore o uguale a 1,00 mt. è sufficiente che i distacchi non siano inferiori ai minimi previsti dal Codice Civile anche nel caso di scarpate con pendenza superiore al 50% o muro di contenimento.

## **Articolo 82**

### **Determinazione dell'altezza del fabbricato**

1. L'altezza dei fabbricati, determinata come in appresso, non può superare quella massima stabilita dalle N.T.A. ad eccezione delle tensostrutture e/o coperture pressostatiche di attrezzature sportive coperte stagionalmente.
2. Essa è l'altezza ponderata dello sviluppo delle fronti del fabbricato ed è determinata dal rapporto tra la superficie reale dello sviluppo delle facciate e la lunghezza del suo perimetro sul piano orizzontale.
3. Non concorrono al calcolo della altezza ponderata, i tratti di facciate relativi alle rampe e/o agli accessi a garage e/o autorimesse singole e/o collettive poste ai piani interrati.
4. Le facciate di calcolo sono quelle comprese tra la linea di intersezione del piano di utilizzo (piano della sistemazione esterna al piede della facciata) con la facciata e le seguenti linee:
  - 4.1. intradosso del piano di copertura dell'ultimo piano con Se nel caso di edifici con copertura piana o a falde con inclinazione non superiore al 40%;
  - 4.2. intradosso del solaio di copertura lungo la linea mediana tra il piano di cui sopra e l'intradosso del colmo più alto nel caso di edifici con copertura a falde con inclinazione maggiore del 40% e non superiore al 50%.
  - 4.3. intradosso del colmo più alto nel caso di edifici con copertura a falde con inclinazione maggiore del 50%.
5. Ad eccezione di fabbricati all'interno di piani attuativi vigenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento in nessun caso la differenza di quota tra due punti appartenenti rispettivamente alla linea di intersezione del piano di utilizzo con la facciata e una delle linee di cui ai punti 4.1/ 4.2/ 4.3 posti sulla stessa verticale può superare di oltre 3.00 ml. l'altezza massima prevista.
6. Non sono considerati e non vanno computati, ai fini del calcolo della determinazione dell'altezza del fabbricato, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 30, nonché dei

tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni superiori nella parte non strutturale, a centimetri 10 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 15, qualora il maggiore spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo – acustica e al contenimento dei consumi energetici. Detto miglioramento va dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei titoli abilitativi. Tali modalità di calcolo si applicano alle nuove costruzioni ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti di cui agli artt. 3 e 3bis del D.P.R. 380/01 nel testo vigente.

7. Ai fini del calcolo di cui sopra si precisa che per intradosso di un solaio si intende:

7.1. la superficie inferiore delle costole o nervature nei seguenti casi:

7.1.1. solai prefabbricati in c.a.p., per grandi luci, utilizzati di norma nei capannoni produttivi o commerciali tipo tegoli TT, II, W, e simili;

7.1.2. solai nervati o cassettonati, in parte prefabbricati e in parte in opera, realizzati in legno, travetti in c.a.p. e tavelle, putrelle e tavelle e simili, le cui nervature siano poste ad interasse non superiore a 1,00 ml;

7.2. la superficie inferiore del plafone in tutti gli altri casi.

### **Articolo 83**

#### **Determinazione della superficie edificabile**

1. La superficie edificabile è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra.

2. Non sono considerati e non vanno computati, ai fini del calcolo della superficie edificabile di un edificio, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni superiori, nella parte non strutturale, a centimetri 10 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 15, qualora il maggiore spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo – acustica e al contenimento dei consumi energetici. Detto miglioramento va dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei titoli abilitativi. Tali modalità di calcolo si applicano alle nuove costruzioni ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti di cui agli artt. 3 e 3bis del D.P.R. 380/01 nel testo vigente.

3. Sono escluse dal calcolo della superficie edificabile:

3.1. i balconi, terrazzi, scale esterne scoperte, pensiline ed aggetti in genere, canne fumarie, vani ascensori e montacarichi con relativi locali macchine, le intercapedini interrato a distanza massima delle pareti da proteggere pari ad 1/3 della loro altezza;

3.2. i sottotetti con le caratteristiche di cui al successivo art. 89 del presente Regolamento;

3.3. le tensostrutture e /o le coperture pressostatiche di attrezzature sportive coperte stagionalmente e i locali di tipo S4/A1 e S2/A3 con le caratteristiche di cui al punto 1.5. dell'art. 74;

3.4. inoltre, per le abitazioni in zona residenziale:

3.4.1. i locali al piano terra e quelli totalmente o parzialmente interrati, purchè di altezza interna netta non superiore a ml. 2,50 e a condizione che siano destinati a ripostiglio, wc, disimpegno, cantina, locale di sgombero, autorimesse singole e collettive e che inoltre, siano dotati della minima impiantistica necessaria alla destinazione, con esclusione di impianti di riscaldamento e qualsiasi altra impiantistica e finitura non giustificabile dalla destinazione d'uso;

3.4.2. i locali al piano terra e quelli totalmente o parzialmente interrati, destinati a ripostiglio, bagno, disimpegno, cantina, locali di sgombero, depositi occasionali, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, idriche, cabine elettriche secondarie, locali per la raccolta R.S.U. e simili) dotati di impianti di qualsiasi genere (compresi caminetti, forni, piani cottura, lavelli e simili che in nessun caso possono sostituire i locali di tipo A1 destinati a cucina o angolo cottura) che rispettino le seguenti condizioni:

3.4.2.1. abbiano altezza interna non superiore a ml. 2,50;

3.4.2.2. non costituiscano unità immobiliari autonome ma siano pertinenza dell'unità immobiliare sovrastante e/o adiacente con la quale devono essere in comunicazione diretta attraverso idoneo disimpegno. La pertinenza deve essere comprovata con accatastamento contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di Agibilità. Quanto sopra non è richiesto nel caso di edifici già realizzati prima della vigenza del presente Regolamento con le seguenti tipologie, edifici uni-familiari, unità immobiliari della tipologia a schiera o a blocco non sovrapposte;

3.4.2.3. siano classificabili come S1/A1, S2/A1, S1/A2, S2/A2 secondo i criteri di cui all'art. 55, abbiano i requisiti di cui all'art. 56 e abbiano i requisiti di agibilità previsti dalle vigenti norme in materia e dell'art. 57 del presente R.E.C.;

3.4.3. le porzioni di edificio, eccedenti il massimo ingombro della parte fuori terra, destinate esclusivamente a garage e/o autorimessa, che rispettino le seguenti condizioni:

3.4.3.1. abbiano tutte le pareti completamente interrate;

3.4.3.2. abbiano superficie coperta inferiore alla differenza tra metà della superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta della restante parte dell'edificio;

3.4.3.3. in ogni caso, rispettino le norme del codice civile vigente in materia di distacchi dai fabbricati e di distanze dai confini;

3.4.3.4. costituiscano pertinenza delle unità immobiliari dello stesso fabbricato.

3.4.4. ogni vano scala fino ad una superficie netta di mq. 26,00 cadauno ogni androne fino ad una superficie netta di 26 mq. cadauno, ballatoi condominiali e corridoi condominiali;

3.4.5. i porticati se interni alla superficie coperta e, se esterni quando non superano il 30% della stessa.

3.5. per le residenze in zona agricola:

3.5.1. i locali al piano terra e quelli totalmente o parzialmente interrati, purchè di altezza interna netta non superiore a ml. 2,50 e a condizione che siano destinati a servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, idriche, cabine elettriche secondarie, locali per la raccolta R.S.U., locali di sgombero, depositi occasionali all'interno della sagoma e simili), autorimesse di superficie massima netta pari ad 1/10 del volume residenziale e che, inoltre, siano dotati della minima impiantistica necessaria alla destinazione con esclusione di impianti di riscaldamento e qualsiasi altra impiantistica e finitura non giustificabile dalla destinazione d'uso;

3.5.2. i vani scala fino ad una superficie di 18 mq., gli androni fino ad una superficie netta di 24 mq.;

3.5.3. i porticati, strettamente connessi alla residenza, se interni alla superficie coperta della porzione destinata alla residenza e, se esterni, quando non superano il 50% della stessa;

3.5.4. i locali realizzati ai sensi degli artt. 71 e 72 della L.U.R. n. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni.

3.6. per i fabbricati produttivi e/o commerciali:

3.6.1 i locali tecnologici, le autorimesse di altezza netta interna non superiore a 2,50 ml e quelle di altezza interna maggiore legate alle unità immobiliari principali da vincolo pertinenziale comprovato da accertamento e sancito da atto registrato e trascritto presso la Conservatoria prima del rilascio del certificato di agibilità;

3.6.2. i vani scala fino ad una superficie netta di 18,00 mq., gli androni fino ad una superficie netta di 24,00 mq;

3.6.3. i porticati se interni alla superficie coperta e se esterni, quando non superano il 30% della stessa;

3.6.4. i percorsi coperti e i tunnel tra gli edifici di larghezza netta interna non superiore a ml. 2,50.

3.7. per i fabbricati in genere:

3.7.1. i locali sottotetto con le caratteristiche indicate al successivo articolo 89.

## **Articolo 84**

### **Determinazione del volume del fabbricato**

1. Il volume è la somma dei prodotti della superficie edificabile dei singoli piani per le rispettive altezze lorde, da piano utile a piano utile sovrastante, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura del piano stesso.

2. Non sono considerati e non vanno computati, ai fini del calcolo del Volume di un edificio, gli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 30, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai delle costruzioni superiori, nella parte non strutturale, a centimetri 10 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 15, qualora il maggiore spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo – acustica e al contenimento dei consumi energetici. Detto miglioramento va dimostrato attraverso apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei titoli abilitativi. Tali modalità di calcolo si applicano alle nuove costruzioni ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti di cui agli artt. 3 e 3bis del D.P.R. 380/01 nel testo vigente.

2. Sono, inoltre, esclusi dal computo del volume i sottotetti con le caratteristiche di cui al successivo art. 89 del presente Regolamento.

## **Articolo 85**

### **Parcheggi privati**

1. Ad eccezione dei fabbricati ricadenti all'interno dei piani attuativi delle zone A e A1 tutti gli edifici privati, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono avere, all'interno del lotto di pertinenza, degli spazi riservati a parcheggio privato, con le caratteristiche di seguito descritte:

1.1. gli spazi riservati a parcheggio privato possono essere coperti o scoperti e la loro superficie complessiva non può essere inferiore a quella prescritta dalle N.T.A. e dal presente articolo;

1.2. essi devono essere suddivisibili in posti macchina definiti da rettangoli di dimensioni minime 2,50 x 5,00 mt. Tale suddivisione deve essere riportata graficamente nelle tavole di progetto;

1.3. le corsie e gli spazi di manovra dovranno essere chiaramente individuati nelle planimetrie di progetto ed avere le seguenti larghezze minime:

1.3.1. 3,00 mt. per parcheggi in linea;

1.3.2. 4,50 mt. per parcheggi a spina di pesce;

1.3.3. 5,00 mt. per parcheggi a pettine.

1.4. la superficie complessiva (compresi gli spazi di manovra) degli spazi riservati a parcheggio privato e il numero di posti macchina devono rispettare le seguenti quantità:

1.4.1. se destinati alla residenza:

1.4.1.1. superficie non inferiore a 1/10 del volume residenziale;

1.4.1.2. numero di posti macchina non inferiore al numero delle unità immobiliari residenziali la cui pertinenza sia costituita con la denuncia di avvenuto accatastamento, contenuta nella Segnalazione certificata di agibilità;

1.4.2. se destinati ad attività commerciali, quanto disposto dal D.Lgs. 114/98 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 11/2008 e ss.mm.ii; in ogni caso il numero di posti macchina non può essere inferiore a due per ogni unità immobiliare a destinazione commerciale la cui pertinenza sia costituita con la denuncia di avvenuto accatastamento, contenuta nella Segnalazione certificata di Agibilità.

1.4.3. per altre destinazioni d'uso secondo le indicazioni delle N.T.A.

1.5. gli spazi riservati ai parcheggi privati (compresi gli spazi di manovra), in nessun caso, possono essere utilizzati per scopi diversi.

1.6. Le norme del presente articolo sono obbligatorie per le nuove costruzioni e per i mutamenti di destinazione d'uso che esigano un aumento della dotazione di parcheggi privati. In ogni caso, per gli edifici esistenti, la diminuzione della dotazione di parcheggi privati esistente è consentita esclusivamente per la quota in eccesso rispetto a quanto richiesto dal presente articolo.

1.7. Nel caso in cui il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 15/04 e ss.mm.ii., determini la creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio il reperimento di spazi pertinenziali di parcheggio nella misura stabilita dal P.R.G. e dal presente articolo.

## **Articolo 86**

### **Superficie asservita ai fabbricati esistenti**

1. Le diverse normative urbanistiche nonché i diversi strumenti urbanistici succedutisi nel tempo hanno comportato l'utilizzo di indici e parametri molto differenti che oltretutto hanno avuto applicazione molto diversificata a causa dei vari e successivi Regolamenti Edilizi. Al fine, pertanto, di avere un metodo oggettivo di calcolo della superficie impegnata ai fini edificatori si ritiene di stabilire che la superficie da considerare asservita ai fabbricati esistenti è la minore tra le seguenti:

1.1. la superficie catastale del lotto di pertinenza al momento del rilascio del titolo abilitativo, ovvero della costruzione per i fabbricati antecedenti la Legge 765/1967;

1.2. la superficie ottenuta dal rapporto tra i volumi esistenti man mano realizzati e gli indici di edificabilità che si sono succeduti dall'epoca della loro costruzione fino ad oggi. Ove ricorra il caso, i volumi sono sostituiti dalle superfici edificabili e gli indici di edificabilità da quelli di



utilizzazione;

1.3. la superficie coperta aumentata di una fascia di larghezza costante di 1,50 ml, solo per i fabbricati o parti di essi realizzati antecedentemente alla legge n. 765/1967 (Legge Ponte).

2. Ai fini dei calcoli di cui al comma precedente i volumi e le superfici edificabili vanno calcolati in base alla normativa attualmente vigente.

3. Successivamente all'entrata in vigore del presente R.E.C. le richieste di Permessi di Costruire o le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività devono essere corredate da apposito elaborato grafico indicante (con idonea campitura) la superficie del lotto (in proprietà e/o in diritto di superficie) da ritenere asservita al fabbricato in progetto.

4. Per tutti i titoli abilitativi rilasciati e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate, il Comune procede all'inclusione delle aree interessate nella mappa degli asservimenti delle aree secondo le modalità previste dall'art.61 della L.U.R. n. 18 del 1983 e successive modifiche ed integrazioni.

5. La mappa degli asservimenti delle aree secondo le norme previste dall'art. 61 della L.U.R. n. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, va aggiornata di volta in volta con il rilascio dei Permessi di Costruire con l'attivazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività e definiti con la comunicazione di fine lavori.

6. La campitura di tutto o parte di una particella catastale della suddetta mappa degli asservimenti, consente comunque lo sfruttamento, se non in contrasto con altre norme o parametri della capacità residua a produrre volumetria, superficie edificabile e/o coperta.

### **Articolo 87**

#### **Quantificazione delle superfici fondiarie e/o territoriali**

1. Le superfici fondiarie e/o territoriali sono definite nelle N.T.A. del P.R.G. vigente. Nel caso in cui il lotto, costituito da una o più particelle catastali, risulti, dalla sovrapposizione con la zonizzazione del P.R.G., interessato da più destinazioni urbanistiche, la superficie fondiaria o territoriale per ogni singola zona è determinata con la seguente espressione:

$$S_{zx} = (S_{zgi} \times S_{ic}) : S_{ig}$$

Dove:

$S_{zx}$  = superficie fondiaria o territoriale della zona *iesima* da determinare;

$S_{zgi}$  = superficie della zona *iesima* desunta graficamente dalla sovrapposizione tra la

zonizzazione del P.R.G. e la mappa catastale del lotto

$S_{lc}$  = superficie catastale del lotto (somma delle superfici catastali desunte da visure o certificati delle particelle componenti il lotto);

$S_{lg}$  = superficie del lotto desunta graficamente dalla mappa catastale.

## Art. 88

### **Norme particolari per fabbricati esistenti**

1. E' consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti alla data del 13.04.1988, nell'ambito del perimetro murario, anche a distanza inferiore di quella prescritta nelle N.T.A. del P.R.G. dai confini privati, dal confine stradale e dalle costruzioni limitrofe ma nel rispetto delle norme del Codice Civile purchè l'altezza complessiva della porzione di fabbricato oggetto di sopraelevazione (comprendente parte esistente e parte in sopraelevazione) non superi ml. 4,00.
2. Locali esistenti alla data del 30-09-1967.
  - 2.1. Per i locali ubicati nelle zone A e A1 del P.R.G., esistenti alla data del 30-09-1967, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, in deroga alle norme del presente R.E.C. sono richiesti:
    - 2.1.1. altezza netta interna non inferiore a 2,40 mt. per i locali di tipo A e non inferiore a 2,10 mt. per i locali di tipo S. Non sono richieste le altre dimensioni minime di cui all'art. 56 del presente R.E.C.;
    - 2.1.2. nel caso di insufficiente illuminazione naturale, sistemi di illuminazione artificiali la cui efficacia sia dimostrata da apposita documentazione tecnica firmata da tecnico abilitato e dietro parere favorevole della A.S.L.;
    - 2.1.3. nel caso di insufficiente aerazione naturale, sistemi di aerazione artificiali la cui efficacia sia dimostrata da apposita documentazione tecnica firmata da tecnico abilitato e dietro parere favorevole della A.S.L.;
    - 2.1.4. Parere di conformità antincendio, se dovuto;
    - 2.1.5. Dichiarazione di conformità alle norme per il superamento delle barriere architettoniche. E' concessa la deroga nel caso di parziale o totale impossibilità oggettiva dimostrata da tecnico abilitato con apposita e specifica relazione dettagliata.
  - 2.2. Le deroghe previste al punto 2.1. sono applicabili anche per i locali ubicati in zone diverse dalle A e A1 del P.R.G. e aventi le seguenti caratteristiche:
    - 2.2.1. siano stati ultimati entro il 30-09-1967;
    - 2.2.2. la destinazione d'uso al momento della richiesta sia stata assentita con titolo

abilitativo o sia esistente da data anteriore al 30-09-1967;

2.2.3. non sia richiesta diversa destinazione d'uso che necessiti delle deroghe di cui al presente articolo.

2.3. Le caratteristiche di cui ai punti 2.1. e 2.2. devono essere dimostrate con idonea documentazione o con dichiarazione del proprietario nei modi previsti dall'art. 47 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445.

## **Articolo 89**

### **Sottotetti**

1. I sottotetti di edifici in genere (ubicati in qualunque zona) vanno esclusi dal calcolo del volume e della superficie edificabile (vedi artt. 84 e 83) e non concorrono alla formazione dell'altezza e del distacco dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi se hanno le seguenti caratteristiche:

1.1 siano realizzati in allineamento verticale ai muri perimetrali del fabbricato esistente;

1.2. gli aggetti, fuori dall'allineamento dei muri perimetrali sottostanti, fino ad una profondità massima di ml. 2,00, siano dotati alle estremità di parapetto o tamponatura di altezza netta interna non superiore a ml. 1,10. Solo nel caso in cui il fabbricato sia ubicato a distanza regolamentare dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi (vedi artt. 74, 79, 80 e 81) gli aggetti, fuori dall'allineamento dei muri perimetrali sottostanti, fino ad una profondità massima di ml. 1,00, possono essere dotati alle estremità di parapetto o tamponatura di altezza superiore a ml. 1,10;

1.3. abbiano falde di copertura con pendenze maggiori o uguali al 25% ad eccezione delle falde di copertura di eventuali abbaini con superficie complessiva minore o uguale al 35% della superficie totale della copertura, (le superfici debbono essere calcolate in proiezione su piano orizzontale). Per superficie totale della copertura si deve intendere quella derivante dalla somma delle superfici delle falde di copertura siano esse inclinate o piane. Loggiati, terrazzi e balconi non possono essere ricompresi nel concetto di falda. La pendenza minima del 25% non è richiesta nel caso di falde di tetti esistenti alla data del 01-10-2004, dotati di titolo abilitativo e non difformi da esso.

2. I sottotetti di cui al comma 1 possono essere dotati di spazi aperti destinabili a loggiati, terrazze, balconi accessibili da porte – finestre.

3. In nessun caso potranno essere derogati i limiti imposti dal Codice Civile.

4. Oltre a quanto prescritto nei precedenti commi i sottotetti di cui al presente articolo dovranno

avere le seguenti caratteristiche costruttive:

4.1. A) Sottotetti, di edifici esistenti ed ultimati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non realizzati con i metodi della bioarchitettura o sottotetti appartenenti a nuovi edifici non realizzati con i metodi della bioarchitettura:

4.1.1. altezza media netta interna, di ciascun locale, minore o uguale a ml. 2,00;

4.1.2. finestre e/o lucernai, sia su falda che su timpani, di superficie non superiore ad 1/20 della superficie utile del locale di appartenenza;

4.1.3. impianti minimi, strettamente necessari all'utilizzo dei locali, con esclusione di quello termico;

4.1.4. finiture giustificabili dalla destinazione d'uso;

4.1.5. locali destinati esclusivamente a locali di sgombero, depositi occasionali, lavatoi e stenditoi.

4.2. B) Sottotetti, di edifici esistenti ed ultimati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non realizzati con i metodi della bioarchitettura e che siano pertinenze, comprovate con accatastamento di una o più unità immobiliari, adiacenti o sottostanti contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di Agibilità. Quanto sopra non è richiesto nel caso di edifici già realizzati prima della vigenza del presente Regolamento con le seguenti tipologie, edifici uni-familiari, singole unità immobiliari della tipologia a schiera o a blocco non sovrapposte;

4.2.1. abbiano altezza media interna minore o uguale a ml. 2,40. Il calcolo va effettuato senza considerare le tramezzature, come si trattasse di un unico locale;

4.2.2. i locali siano destinati esclusivamente a locali di sgombero, lavatoi, stenditoi, depositi occasionali, ripostigli e bagni;

4.2.3. le aperture di ciascun locale (finestre e/o lucernai) sui timpani e/o sulle falde abbiano superficie massima pari ad 1/10 della superficie netta in pianta del locale stesso;

4.2.4. possono essere dotati di tutti gli impianti compreso quello termico;

4.2.5. qualunque sia la loro destinazione d'uso debbono essere considerati ai fini del contributo per oneri di urbanizzazione.

4.2.B.bis) Sottotetti appartenenti a nuovi edifici non realizzati con i metodi della bioarchitettura:

4.2.1.bis siano pertinenze, comprovate con accatastamento di una o più unità immobiliari residenziali, adiacenti o sottostanti contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di Agibilità;

4.2.2.bis siano accessibili esclusivamente dalla unità immobiliare della quale sono pertinenza;

4.2.3.bis abbiano l'altezza media interna minore o uguale a ml 2.40. Il calcolo va effettuato senza considerare le tramezzature, come si trattasse di unico locale;

4.2.4.bis i locali siano destinati esclusivamente a locali di sgombero, lavatoi, stenditoi, depositi occasionali, ripostigli e bagni;

4.2.5.bis in caso di tramezzatura della superficie pertinenziale di cui al punto 4.2.1.bis, il numero dei locali non può essere superiore a due di cui uno con destinazione bagno o wc. L'altro locale dovrà avere destinazione compatibile con quelle di cui al punto 4.2.4.bis;

4.2.6.bis le aperture di ciascun locale (finestre e/o lucernai) sui timpani e/o sulle falde abbiano una superficie massima pari a 1/10 della superficie netta in pianta del locale stesso;

4.2.7.bis possono essere dotati di tutti gli impianti compreso quello termico;

4.2.8.bis qualunque sia la loro destinazione d'uso devono essere considerati ai fini del contributo per oneri di urbanizzazione;

4.3. C) Sottotetti, di edifici esistenti ed ultimati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, realizzati con i metodi della bioarchitettura o sottotetti appartenenti a nuovi edifici realizzati con i metodi della bioarchitettura:

4.3.1. abbiano altezza media interna minore o uguale a ml. 2,40. Il calcolo va effettuato senza considerare le tramezzature, come si trattasse di un unico locale;

4.3.2. possono essere unità immobiliari autonome;

4.3.3. i locali siano di categoria A/1 e/o S1/A1 e che ognuno di essi abbia un'altezza media interna maggiore o uguale a ml 2,70 (locali A/1) o 2,40 (locali S1/A1) e inoltre rispettino le relative caratteristiche ed i requisiti di sicurezza, edilizi ed igienico sanitari richiesti dalla loro destinazione d'uso;

4.3.4. il volume della parte residenziale, ancorché escluso dal calcolo plano-volumetrico, concorra alla determinazione della superficie destinata a parcheggio;

4.3.5. i locali che per le loro caratteristiche, non possono essere classificabili come A1 o S1/A1, siano realizzati con le stesse caratteristiche dei sottotetti di cui al precedente punto 4.2.

## TITOLO VII

### BIOARCHITETTURA – ARCHITETTURA BIOCOMPATIBILE

#### Articolo 90

##### Finalità e definizioni

1. Il Comune di Spoltore promuove e sostiene la bioarchitettura e sostiene la realizzazione di opere di edilizia biocompatibile, riconoscendone il valore di utilità sociale, salutistica ed economica.
2. Si definisce edilizia biocompatibile o bioarchitettura il complesso degli interventi finalizzati al recupero edilizio ovvero alla nuova edificazione che perseguono i seguenti obiettivi:
  - 2.1. Risparmio energetico;
  - 2.2. Benessere abitativo;
  - 2.3. Impiego di materiali e sistemi costruttivi biocompatibili.

#### Articolo 91

##### Requisiti

1. Per quanto definito all'art. 90 una nuova costruzione o un recupero edilizio possono essere considerati realizzati con materiali e metodi di bioarchitettura e godere degli incentivi di cui all'art. 92 se vengono rispettati i parametri, i limiti e i criteri che seguono:
  - 1.1. **Risparmio energetico.**
    - 1.1.1 Il risparmio energetico globale annuo non dovrà essere inferiore al 30% rispetto allo standard imposto dalla L. 10/91. Esso potrà riguardare non solo il riscaldamento degli ambienti ma anche la produzione di acqua calda, il raffrescamento, l'illuminazione artificiale, l'utilizzo di apparecchi elettrici.
    - 1.1.2 In particolare il risparmio energetico deve avere l'obiettivo di ridurre i consumi delle risorse energetiche fossili (petrolio e suoi derivati, carbone, metano).
    - 1.1.3 In linea di massima l'obiettivo può essere raggiunto attraverso i seguenti accorgimenti:
      - 1.1.3.1. adeguato isolamento termico dell'edificio;

- 1.1.3.2. impiego di tecnologie ad alta efficienza (caldaie a condensazione, pompe di calore e apparecchiature a basso consumo energetico);
- 1.1.3.3. impiego di tecnologie che usano energie rinnovabili (sole, vento, acqua, biomassa);
- 1.1.3.4. progettazione secondo i criteri bioclimatici con lo sfruttamento passivo e attivo degli apporti energetici del sole, del vento, delle condizioni climatiche locali.

## 1.2. Benessere abitativo.

Il benessere abitativo è dato da una situazione di soddisfazione psicofisica che viene percepita dalle persone che trascorrono gran parte della loro vita in ambienti chiusi e artificialmente climatizzati. Il benessere abitativo si intende raggiunto quando si verificano le seguenti condizioni:

### 1.2.1. Benessere termico.

Il benessere termico si intende raggiunto alle seguenti condizioni:

- 1.2.1.1. la somma della temperatura dell'aria e delle pareti (pareti, soffitti, pavimenti) si deve avvicinare il più possibile alla temperatura media del corpo;
- 1.2.1.2. l'umidità relativa dell'aria è compresa tra il 45% e il 55%.

### 1.2.2. Qualità dell'aria e ventilazione.

La qualità dell'aria si intende soddisfacente quando si tiene conto oltre che della temperatura e dell'umidità anche della sua purezza. A tal fine si pongono le seguenti condizioni:

- 1.2.2.2 i ricambi d'aria non siano inferiori a 0,8 mc/h;  
si utilizzano sistemi di ventilazione e materiali che possano ridurre sensibilmente:
  - 1.2.2.2.1 le emissioni dovute alla combustione, al rilascio di sostanze volatili tossiche, nocive o comunque irritanti, contenute in vernici o materiali che non possono essere evitati;
  - 1.2.2.2.2 l'accumulo e la diffusione di polveri, microfibre, microrganismi, funghi, batteri, ecc.

### 1.2.3. Illuminazione.

1.2.3.1. Il maggior benessere si ottiene dall'illuminazione naturale che quindi va sfruttata in maniera ottimale rispettando i seguenti criteri per le finestre e le pareti trasparenti:

- 1.2.1.1.1. dimensioni nette della superficie trasparente non inferiori a 1/8 della superficie calpestabile del locale;
- 1.2.1.1.2. posizione delle finestre e delle pareti trasparenti in funzione dell'orientamento, della destinazione del locale e della posizione prevista per utilizzi particolari come scrivanie, computer, televisori, banchi di lavoro, ecc. in modo da evitare l'abbagliamento;

- 1.2.1.1.3. utilizzo di infissi o comunque accorgimenti che oltre ad evitare l'abbagliamento riducano o agevolino gli effetti radianti della luce solare a seconda della necessità di raffreddamento o riscaldamento del locale.
- 1.2.3.2. L'illuminazione artificiale deve essere realizzata con luce di qualità e intensità tali da avvicinarsi il più possibile a quella naturale. Deve permettere agevolmente le attività previste e non deve provocare disagi. Pertanto i corpi illuminanti, oltre che essere a basso consumo, devono rispondere ai seguenti requisiti:  
essere ad alto rendimento e lunga vita (lampade fluorescenti e a pieno spettro);  
essere distribuite e posizionate in modo da evitare fenomeni di abbagliamento, in funzione degli oggetti da illuminare;  
non produrre luce monotona, vacillante e a spettro limitato.
- 1.2.4. Rumori.
- Oltre le norme vigenti in materia di inquinamento acustico vanno osservati i seguenti parametri e criteri:
- 1.2.4.1. potere fonoisolante, per il suono d'aria, degli elementi che separano gli ambienti  $R_w > 55$  dB; potere isolante per il rumore di calpestio dei solai TSM  $> 15$  dB;
- 1.2.4.2. utilizzo di materiali che per il loro peso o sistema costruttivo attenuino le vibrazioni;
- 1.2.4.3. separazione degli elementi per evitare i ponti acustici;
- 1.2.4.4. inserimento di strati fonoassorbenti tra i diversi elementi che compongono le murature e i solai.
- 1.2.5. Radon.
- Onde evitare gli effetti dannosi del Radon è necessario seguire i seguenti criteri:
- 1.2.5.1. effettuare delle misurazioni nel caso in cui si sospettino elevate emissioni Radon dal sottosuolo;
- 1.2.5.2. evitare tutti i materiali ad alta emissione di Radon come tufo, peperino, pozzolana e in genere tutti i materiali di origine vulcanica;
- 1.2.5.3. sigillare tutte le aperture in fondazioni e scantinati per evitare infiltrazioni di Radon;
- 1.2.5.4. dotare i locali scantinati di idonei e sufficienti sistemi di aerazione.
- 1.2.5.5. in ogni caso i livelli di radioattività da Radon non devono superare il valore di 100 Bq/mc nelle nuove abitazioni e 200 Bq/mc in quelle esistenti.
- 1.2.6. Campi elettromagnetici.
- Negli edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore non devono essere superati i valori stabiliti per legge.
- 1.2.7. Umidità.



#### 1.2.7.1. Umidità del terreno.

Contro l'umidità del terreno devono essere realizzate barriere impermeabili orizzontali e verticali, vespai drenanti attorno e sotto l'edificio con canalizzazione per l'evacuazione dell'acqua.

Nel caso di edifici esistenti l'umidità ascendente delle murature deve essere eliminata e si possono utilizzare diversi metodi come per esempio:

1.2.7.1.1. il taglio orizzontale con l'inserimento di barriere meccaniche;

1.2.7.1.2. iniezioni di prodotti idrofobizzanti;

1.2.7.1.3. applicazione di intonaci macroporosi.

#### 1.2.7.2. Umidità dell'aria interna e umidità meteorica.

1.2.7.2.1. umidità dell'aria interna deve essere contenuta entro valori ben determinati (vedi punto 1.2.1.2);

1.2.7.2.2. deve essere evitata ogni possibile formazione di condensa interstiziale;

1.2.7.2.3. i materiali isolanti, se igroscopici, devono essere protetti dall'umidità e dall'acqua;

1.2.7.2.4. deve essere assicurata la possibilità di asciugamento agli elementi edili che per diversi motivi entrano in contatto con l'acqua;

1.2.7.2.5. gli elementi multistrato devono avere le seguenti caratteristiche:

1.2.7.2.5.1. aumento della resistenza alla diffusione del calore verso l'esterno;

1.2.7.2.5.2. diminuzione della resistenza alla diffusione del vapore verso l'esterno.

1.2.7.2.6. nella protezione contro l'umidità devono essere osservati i seguenti accorgimenti:

1.2.7.2.6.1. permeabilità al vapore di tutti gli elementi;

1.2.7.2.6.2. facilitare l'asciugamento per effetto capillare;

1.2.7.2.6.3. determinare in ogni caso il punto di rugiada (metodo Glaser);

1.2.7.2.6.4. applicare le barriere al vapore e gli isolamenti termici all'interno solo in caso di stretta necessità.

### 1.3. Impiego di materiali e sistemi costruttivi biocompatibili.

1.3.1. Si possono ritenere biocompatibili quei materiali e sistemi costruttivi che siano:

1.3.1.1. durevoli ed idonei all'applicazione;

1.3.1.2. ottenuti da materie prime rigenerabili o abbondantemente disponibili;

1.3.1.3. prodotti in processi sicuri per i lavoratori e sostenibili per l'ambiente;

1.3.1.4. prodotti con poca energia non rigenerabile;

1.3.1.5. privi di sostanze tossiche ed inquinanti, salubri e sicuri per gli occupanti;

1.3.1.6. applicabili con tecniche sicure per i lavoratori;

1.3.1.7. innocui in caso di incendio;

1.3.1.8. riutilizzabili e riciclabili o smaltibili con metodi sicuri.

- 1.3.2. Per quanto sopra, per i diversi materiali e sistemi costruttivi, vanno osservati i criteri che seguono:
- 1.3.2.1. calcestruzzo: usare inerti di riciclaggio per tutti i calcestruzzi per i quali non sono richieste particolari qualità tecniche;
  - 1.3.2.2. acqua: valutare il riciclaggio dell'acqua usata nella costruzione (lavaggi, ecc.), importante nel caso di grandi cantieri;
  - 1.3.2.3. legni per uso strutturale:
    - 1.3.2.3.1. utilizzare legni autoctoni (europei) con marchio PEFC, rinunciare a legni tropicali;
    - 1.3.2.3.2. evitare al massimo possibile il trattamento antiparassitario con prodotti chimici in quanto nella maggior parte dei casi è sufficiente un trattamento con sali borici (inorganici);
    - 1.3.2.3.3. proteggere gli elementi lignei scegliendo soluzioni costruttive che impediscono la loro umidificazione (protezione costruttiva);
    - 1.3.2.3.4. evitare trattamenti e collanti che prevedono formaldeide, agenti bioacidi e una elevata quantità di solventi organici;
  - 1.3.2.4. isolanti termoacustici: evitare quelli sintetici come EPS, XPS, PUR e sostituirli con sughero naturale, fiocchi di cellulosa, perlite, vermiculite, argilla espansa, fibre di cocco o altre fibre vegetali, pannelli in fibre di legno morbidi, lana di roccia o di vetro, vetro cellulare, solo in casi eccezionali polistirolo espanso (EPS) schiumato con CO<sub>2</sub>;
  - 1.3.2.5. impermeabilizzanti:
    - 1.3.2.5.1. evitare manti, membrane impermeabilizzanti, guaine e barriere al vapore in PVC e sostituirle con cartongesso bitumato, teli di PE, carta oleata, carta kraft;
    - 1.3.2.5.2. evitare l'uso di primer e utilizzare materiali impermeabilizzanti che aderiscono anche senza primer;
    - 1.3.2.5.3. applicare solo all'esterno trattamenti superficiali impermeabilizzanti (sintetici e bituminosi);
    - 1.3.2.5.4. evitare mastici sintetici e utilizzare, all'esterno mastici siliconici, all'interno mastici a base di gomma naturale o mastici siliconici;
  - 1.3.2.6. pareti divisorie: utilizzare il laterizio o pareti in gesso naturale o sintetico, evitando pareti in cartongesso con isolamento termoacustico intermedio con PUR o XPS, e schiume di montaggio contenenti CFC;
  - 1.3.2.7. murature: usare blocchi di laterizio, di argilla espansa, in calcestruzzo cellulare o porizzato (gasbeton), elementi in gesso naturale o sintetico, pietre naturali, terra cruda;
  - 1.3.2.8. infissi e altre opere di falegnameria:

- 1.3.2.8.1. utilizzare legni autoctoni europei con marchio PEFC;
- 1.3.2.8.2. preferire gli infissi in legno e/o alluminio a quelli in PVC;
- 1.3.2.8.3. non utilizzare pannelli truciolari contenenti formaldeide ma legno massello, pannelli truciolari legati con cemento o gesso;
- 1.3.2.8.4. utilizzare colle atossiche prive di solventi organici come la colla di caseina e la colla di pelle;
- 1.3.2.8.5. evitare schiume di montaggio con CFC da sostituire con montaggio meccanico oppure fibre di cocco, trecce di seta, lana di pecora, oppure schiume prive di CFC;
- 1.3.2.8.6. per la verniciatura e la velatura usare prodotti privi di solventi organici (<2%) come le vernici acriliche idrosolubili;
- 1.3.2.8.7. eseguire la sverniciatura con mezzo meccanico o con sverniciatori privi di cloro o con solventi idrosolubili;
- 1.3.2.9. opere da lattoniere:
  - 1.3.2.9.1. evitare canali di gronda e pluviali in acciaio zincato e preferirli in rame o PE;
  - 1.3.2.9.2. preferire i terminali di pluviali in ghisa a quelli in acciaio plastificato;
  - 1.3.2.9.3. alle tubazioni di scarico in PVC o acciaio plastificato preferire tubazioni in ghisa, gres o PE;
- 1.3.2.10. pavimenti:
  - 1.3.2.10.1. utilizzare pavimenti ad elevata resistenza all'usura e ai liquidi, con alto potere fonoisolante, che siano di facile pulizia e che siano buoni conduttori elettrici o elettricamente neutri;
  - 1.3.2.10.2. usare collanti privi di solventi organici (<2%);
  - 1.3.2.10.3. usare prodotti che non emettono odori penetranti (moquettes, pavimenti sintetici);
  - 1.3.2.10.4. usare pavimenti pulibili con prodotti ecologici;
- 1.3.2.11. intonaci, rivestimenti murali e controsoffitti:
  - 1.3.2.11.1. devono garantire la permeabilità al vapore. Pertanto è da evitare l'uso di rivestimenti impermeabili quali pitture sintetiche, carte da parati viniliche, metalliche e similari, nonché colle sintetiche per la loro posa;
  - 1.3.2.11.2. per l'interno evitare intonaci cementizi e preferire intonaci in malta di calce o di gesso;
  - 1.3.2.11.3. evitare rivestimenti in legno di tipo "pronto" con elementi pretrattati e preferire rivestimenti in legno massello trattati con velature e vernici a base di resine naturali o acriliche prive di conservanti antimuffa (fungicidi);
  - 1.3.2.11.4. evitare piastrelle di ceramica smaltati con smalti al piombo;

- 1.3.2.11.5. non utilizzare collanti e stucchi sintetici se non per piccole dimensioni ma malte tradizionali e cemento bianco o colorato;
- 1.3.2.12. sistemi di pittura: prima di scegliere un sistema di pittura sono da stabilire e da valutare i requisiti richiesti per la superficie da trattare (aderenza, resistenza al tatto, lavabilità, elasticità, effetto decorativo). Affinchè vi sia il minor impatto ambientale occorre seguire i seguenti criteri:
- 1.3.2.12.1. sono preferibili prodotti di pittura (vernici, coloranti, smacchiatori, ecc.) privi (<2%) o a basso contenuto (<5%) di solventi organici;
- 1.3.2.12.2. i prodotti di pittura non devono contenere metalli pesanti solubili (pigmenti);
- 1.3.2.12.3. per la sverniciatura e la pulizia degli utensili sono da usare solo prodotti privi di cloro;
- 1.3.2.12.4. per la protezione di altri elementi costruttivi utilizzare teli in PE riciclati;
- 1.3.2.12.5. i residui e resti di coloranti, acidi, liquidi acetosi, solventi, diluenti e similari di qualsiasi concentrazione, sono rifiuti speciali da smaltire a norma di legge;
- 1.3.2.12.6. salvo casi speciali da giustificare utilizzare pitture a calce, alla caseina, alla colla, ai silicati, a base di resine naturali, vernici ad olio, vernici acriliche idrosolubili, antiruggine con prodotti idrosolubili privi di metalli pesanti;
- 1.3.2.13. impianti termoidraulici: la loro rilevanza ambientale concerne innanzitutto i consumi idrici e la qualità dell'acqua potabile. Poiché il materiale delle tubazioni influisce sulla qualità dell'acqua potabile e viceversa, la prime cose da accertare sono la durezza e l'acidità e in base ad esse procedere con i seguenti criteri:
- 1.3.2.13.1. per l'acqua potabile evitare tubi in PVC ed utilizzare tubi in polipropilene (PP), polibutilene (PB), polietilene morbido reticolato (PE), acciaio cromato oppure tubi in rame solo per acqua con pH > 7,2;
- 1.3.2.13.2. per gli scarichi evitare tubi in PVC ed utilizzare tubi in ghisa, gres, acciaio, HD-PE;
- 1.3.2.13.3. per gli isolanti evitare PIR, PUR, PVC e materiali ottenuti con CFC ed utilizzare PE, lana di roccia o di vetro, treccia di seta, polistirolo espanso (EPS), per rivestimento usare alluminio;
- 1.3.2.14. impianti elettrici: hanno rilevanza ambientale la riduzione dei consumi e la limitazione al massimo della propagazione dei campi elettromagnetici negli edifici. Per tale motivo occorre seguire i seguenti criteri:
- 1.3.2.14.1. concentrare le linee di distribuzione, condurre i cavi in tubi metallici messi a terra, usare cavi schermati;

- 1.3.2.14.2. evitare cavi rivestiti in PVC ed utilizzare cavi rivestiti con materiali non alogenati;
- 1.3.2.14.3. evitare tubi, scatole di derivazione, ecc. in PVC o contenenti elementi in PVC ma utilizzare prodotti privi di materiale alogenato o elementi metallici plastificati;
- 1.3.2.14.4. evitare lampade a risparmio energetico con starter contenenti materiale radioattivo;
- 1.3.2.14.5. ricordare che tutti i materiali utilizzati nelle installazioni elettriche sono rifiuti speciali;
- 1.3.2.15. sistemazioni esterne: seguire i seguenti principi:
  - 1.3.2.15.1. acquisire informazioni sulla fauna e sulla flora locali (per esempio nidi, alberi, arbusti, muri inerbiti) prima della progettazione degli interventi;
  - 1.3.2.15.2. impiantare specie vegetali adatte al luogo (umidità, clima, specie autoctone);
  - 1.3.2.15.3. impiantare specie vegetali che non esigono un eccessivo impiego di fertilizzanti e fitofarmaci;
  - 1.3.2.15.4. evitare al massimo possibile l'impermeabilizzazione del suolo;
  - 1.3.2.15.5. favorire la varietà delle specie vegetali e animali creando superfici erbose naturali e ghiaiate;
  - 1.3.2.15.6. creare nicchie ecologiche per la fauna e la flora;
  - 1.3.2.15.7. compostare gli scarti verdi sul posto;
  - 1.3.2.15.8. evitare pavimentazioni impermeabili (asfalto, cemento, lastricato, ecc.) e utilizzare pavimenti permeabili come ghiaietto, ghiaietto inerbito, masselli forati, pavimenti in pietra naturale a giunti larghi posati a secco su letto di sabbia, schegionate, selciato, acciottolato;
  - 1.3.2.15.9. limitare le pavimentazioni in massello pieno di cemento ai marciapiedi ed ai viottoli percorribili da disabili in carrozzella;
  - 1.3.2.15.10. non utilizzare geotessili a base di PVC e teli in PVC per impermeabilizzazioni di vasche e stagnetti ma altri prodotti privi di PVC oppure bentonite, argilla e calce;
  - 1.3.2.15.11. non utilizzare tubazioni di drenaggio o per smaltimento di acque reflue in PVC ma tubi in PE riciclato, in cemento, in gres o in fibrocemento;
  - 1.3.2.15.12. non utilizzare per arredo urbano, giochi, ecc. legno tropicale, materie plastiche o traversine ferroviarie (impregnate) ma legni autoctoni europei come larice, castagno, rovere, faggio, abete oppure pietra o elementi di cemento prefabbricati;
  - 1.3.2.15.13. evitare segnalazioni stradali con vernici ad alto contenuto di solventi ma utilizzare segnalazioni architettoniche (variazioni di materiale) oppure

- utilizzare vernici a basso contenuto di solventi (<2%);
- 1.3.2.15.14.non utilizzare specie vegetali esotiche ma autotoccone con preferenza per quelle storiche;
- 1.3.2.15.15.sostituire la torba con composta vegetale;
- 1.3.2.15.16.non utilizzare insetticidi, fungicidi, erbicidi, ecc. ma metodi di lotta biologica integrata;
- 1.3.2.15.17.non utilizzare fertilizzanti chimici ma fertilizzanti organici, organico-minerali o minerali;
- 1.3.2.16.demolizioni: scomporre e smontare piuttosto che demolire. Tutti materiali di rifiuto che risultano da smontaggi e scomposizioni, devono essere raccolti in maniera differenziata per facilitarne il riuso, il riciclaggio e lo smaltimento. Per esempio il calcestruzzo e le murature possono essere frantumati ed essere utilizzati come inerti per massetti, rinterri e riempimenti, strade di cantiere.
2. Le prescrizioni di cui ai punti 1.1. e 1.2. sono obbligatorie ai fini della qualifica di interventi realizzati secondo i metodi della bioarchitettura. I criteri di cui al punto 1.3. sono indicativi e possono essere utilizzati per le scelte dei sistemi costruttivi e dei materiali da indicare nelle tabelle B e C.

## **Articolo 92**

### **Incentivi**

1. Gli interventi che rispondono ai criteri di bioarchitettura e che possono essere definiti biocompatibili, secondo le modalità in appresso descritte, potranno usufruire dei vantaggi previsti all'art. 89 e potranno fregiarsi dei titoli di "Edificio biocompatibile" o di "Unità immobiliare biocompatibile" a seconda che, rispettivamente, si tratti dei casi previsti al successivo punto 2 ovvero al punto 3.
2. Un nuovo edificio è ritenuto correttamente eseguito con materiali e metodi di bioarchitettura se:
  - 2.1. sono raggiunti gli obiettivi individuati all'art. 91 punti 1.1 e 1.2.
  - 2.2. il punteggio raggiunto dalla compilazione della Tab. B è maggiore o uguale 30;
  - 2.3. il punteggio raggiunto dalla compilazione della Tab. C è maggiore o uguale 20;
  - 2.4. il punteggio complessivo raggiunto dalla somma dei punteggi delle Tabelle A, B e C è maggiore o uguale 55.
3. La realizzazione di locali sottotetto attraverso la ristrutturazione di un edificio esistente è

ritenuta correttamente eseguita con materiali e metodi di bioarchitettura se:

- 3.1. sono raggiunti gli obiettivi individuati all'art. 91 punti 1.1 e 1.2.
  - 3.2. il punteggio raggiunto dalla compilazione della Tab. B è maggiore o uguale 24;
  - 3.3. il punteggio raggiunto dalla compilazione della Tab. C è maggiore o uguale 20;
  - 3.4. il punteggio complessivo raggiunto dalla somma dei punteggi delle Tabelle A, B e C è maggiore o uguale 50.
4. L' allegato 1 al presente Regolamento Edilizio riporta le tabelle A , B e C contenenti i criteri di valutazione degli interventi ai fini della definizione dell'intervento biocompatibile.
  5. Ad ogni istanza per l'ottenimento di un permesso di costruire relativo a un progetto per la realizzazione di un intervento previsto con materiali e metodi di Bio Architettura ai sensi del presente articolo dovrà essere allegata oltre quanto previsto per la normale istruttoria, un versamento suppletivo da stabilire con successiva delibera di Giunta Municipale.

### **Articolo 93**

#### **Documentazione a corredo del progetto**

1. Oltre alla documentazione di cui al Regolamento Edilizio, nel caso in cui si voglia accedere agli incentivi di cui all'art. 89, dovrà essere allegato all'istanza il Fascicolo Fabbricato, composto da:
  - 1.1. relazione dettagliata, sottoscritta preliminarmente dal progettista in fase di presentazione della stessa istanza, contenente la descrizione dei sistemi costruttivi, delle tecnologie e dei materiali impiegati, evidenziando le caratteristiche di sostenibilità del progetto e la dimostrazione del raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 91, punti 1.1 e 1.2;
  - 1.2. schede, per ogni componente edilizio, contenenti una descrizione dettagliata delle quantità percentuali di materiali impiegati, evidenziando le caratteristiche di sostenibilità del progetto, con riferimento alle schede tecniche del produttore, delle modalità di esecuzione e posa in opera (tabella C );
  - 1.3. certificazioni sulle caratteristiche dei materiali;
  - 1.4. schede di valutazione quantitativa dei benefici derivanti dai sistemi e dalle tecnologie adottate per l'uso razionale delle risorse climatiche, energetiche e il benessere ambientale, per la sistemazione degli spazi esterni e del verde , per l'uso razionale delle risorse idriche (tabella B).

## **Articolo 94**

### **Procedure e verifiche**

1. Al termine dei lavori di costruzione, ai fini dell'agibilità, il direttore dei lavori ed il proprietario dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità, la rispondenza di quanto realizzato agli elaborati di progetto, con particolare riferimento alle scelte bioecologiche, ed alle eventuali giustificate modificazioni, che dovranno essere comunque sempre in sintonia con le scelte ed i criteri bioecologici, inizialmente descritti nel Fascicolo Fabbricato che, opportunamente revisionato, dovrà essere allegato dal direttore dei lavori alla comunicazione di fine dei lavori.
2. Nel caso in cui, all'atto della richiesta del certificato di agibilità ovvero a seguito di ispezioni da parte degli uffici comunali, le opere realizzate non dovessero raggiungere gli obiettivi precedenti, la ditta richiedente decadrà dal relativo beneficio e le opere realizzate saranno considerate alla stregua di opere realizzate in difformità del titolo abilitativo limitatamente al sottotetto.



**TITOLO VIII**  
**NORME PARTICOLARI E FINALI**

**Articolo 95**

**Programmi Complessi**

1. Le varianti ai Programmi Complessi vigenti (Programma Integrato D'Intervento, Programma di Recupero Urbano, Programma di Riqualificazione Urbana, Contratti di Quartiere, Programmi Innovativi in Ambito Urbano denominati Programmi di Riqualificazione Urbano e Sviluppo Sostenibile del Territorio, ecc.) sono approvate con delibera di Giunta Municipale nel caso in cui non alterino e non modifichino rispetto all'assentito:
  - 1.1. la superficie edificabile max;
  - 1.2. la superficie coperta max;
  - 1.3. la volumetria max;
  - 1.4. l'altezza max;
  - 1.5. i distacchi minimi dai confini e dai fabbricati limitrofi;
  - 1.6. la superficie minima a parcheggio;
  - 1.7. Il bilanciamento pubblico/privato;
  - 1.8. le superfici di cessione al Comune.

**Articolo 96**

**Autorizzazione all'esercizio di attività estrattiva in cava e torbiere**

1. La Legge Regionale n. 54/1983 e successive modificazioni ed integrazioni e la Legge Regionale n. 8/1995 hanno delegato la competenza in materia, esclusivamente alla Giunta Regionale e al Comitato Tecnico Regionale.

**Articolo 97**

**Norme Integrative**

1. Sono integrative del presente Regolamento, se non incompatibili, tutte le norme specifiche di settore in materia di superamento delle barriere architettoniche, di contenimento energetico, di inquinamento ambientale o, in genere, di igiene e sicurezza.

### **Articolo 98**

#### **Norme Abrogate**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento.

### **Articolo 99**

#### **Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/01 e della Legge Regionale n. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, e successivamente trasmesso, entro 10 giorni dall'esecutività dell'atto, alla Provincia che può chiedere il riesame entro 45 giorni.
2. Ove la Provincia non chieda il riesame nel termine sopra menzionato, il Regolamento Edilizio diviene efficace a tutti gli effetti.

### **Articolo 100**

#### **Norma transitoria**

1. Tutte le varianti al presente regolamento avranno efficacia dalla loro entrata in vigore ai sensi dell'art. 16 della L.U.R. n. 18/83 e successive modifiche e integrazioni. Esse non hanno effetto sui titoli abilitativi rilasciati antecedentemente l'entrata in vigore delle stesse.

## CRITERI DI SELEZIONE

**Tabella A**

	<b>Interventi di:</b>	<b>Punti</b>
<b>1</b>	Ristrutturazione	5
<b>2</b>	Nuove costruzioni	1

**Tabella B**

<b>1</b>	<p><b><i>Tecnologia e sistemi messi in opera e valutazione dei benefici derivanti dal sistema</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-strutture in muratura portante.....</li> <li>-sistemi murari in accumulo termico.....</li> <li>-coperture in legno.....</li> <li>-coperture ventilate.....</li> <li>-sistemi solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.....</li> <li>-sistemi fotovoltaici .....</li> <li>-sistemi di riscaldamento a pavimento.....</li> <li>-Caldaia ad alto rendimento .....</li> <li>-sistemi di controllo delle temperature.....</li> </ul>	<p>5</p> <p>6</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>4</p> <p>4</p> <p>4</p> <p>4</p> <p>4</p>
<b>2</b>	<p><b><i>Sistemazione degli spazi esterni a verde</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-recinzione con rete metallica e siepe.....</li> <li>-uso di pavimentazioni permeabili in misura superiore al 80% sul totale delle aree scoperte già pavimentate.....</li> <li>-illuminazione delle aree esterne con sistemi a basso consumo energetico.....</li> </ul>	<p>3</p> <p>2</p> <p>1</p>
<b>3</b>	<p><b><i>Sistemi per l'uso razionale delle risorse idriche</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-raccolta e riuso delle acque meteoriche.....</li> <li>-realizzazione di pozzi per irrigazione nelle zone non servite da acque per irrigazione.....</li> <li>-impianti di gestione separata, trattamento e riuso acque grigie.....</li> <li>-impianti di fitodepurazione.....</li> <li>-accorgimenti per il contenimento dei consumi idrici.....</li> </ul>	<p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p> <p>1</p>

## Tabella C – MATERIALI

Componenti edilizi	Descrizione	Scheda n.	quantità	Caratteristiche materie prime			Provenienza delle materie prime			Riuso o riciclo			punteggi o
				Non rinnovabili	Di riciclo	Rinnovabili	Extra europei	europei	nazionale	Non riciclabile	In parte riciclabile	Interamente riciclabile	
Murature esterne			> o = 80%	0	0.9	1.2	0	0.3	0.6	0	0.9	1.2	
			Non meno del 50%	0	0.45	0.6	0	0.15	0.3	0	0.45	0.6	
Solai			> o = 80%	0	0.9	1.2	0	0.3	0.6	0	0.9	1.2	
			Non meno del 50%	0	0.45	0.6	0	0.15	0.3	0	0.45	0.6	
Coperture			> o = 80%	0	0.9	1.2	0	0.3	0.6	0	0.9	1.2	
			Non meno del 50%	0	0.45	0.6	0	0.15	0.3	0	0.45	0.6	
Manto di copertura			> o = 80%	0	0.9	1.2	0	0.3	0.6	0	0.9	1.2	
			Non meno del 50%	0	0.45	0.6	0	0.15	0.3	0	0.45	0.6	
Tamponamenti interni			> o = 80%	0	0.9	1.2	0	0.3	0.6	0	0.9	1.2	
			Non meno del 50%	0	0.45	0.6	0	0.15	0.3	0	0.45	0.6	
Coibentazione termica			> o = 80%	0	0.9	1.2	0	0.3	0.6	0	0.9	1.2	
			Non meno del 50%	0	0.45	0.6	0	0.15	0.3	0	0.45	0.6	
Coibentazione acustica			> o = 80%	0	0.6	0.8	0	0.2	0.4	0	0.6	0.8	
			Non meno del 50%	0	0.3	0.4	0	0.1	0.2	0	0.3	0.4	
Impermeabilizzazione			> o = 80%	0	0.6	0.8	0	0.2	0.4	0	0.6	0.8	
			Non meno del 50%	0	0.3	0.4	0	0.1	0.2	0	0.3	0.4	
Malte			> o = 80%	0	0.6	0.8	0	0.2	0.4	0	0.6	0.8	
			Non meno del 50%	0	0.3	0.4	0	0.1	0.2	0	0.3	0.4	
Intonaci			> o = 80%	0	0.6	0.8	0	0.2	0.4	0	0.6	0.8	
			Non meno del 50%	0	0.3	0.4	0	0.1	0.2	0	0.3	0.4	
Vespai e drenaggi			> o = 80%	0	0.6	0.8	0	0.2	0.4	0	0.6	0.8	
			Non meno del 50%	0	0.3	0.4	0	0.1	0.2	0	0.3	0.4	
Pavimenti e rivestimenti			> o = 80%	0	0.6	0.8	0	0.2	0.4	0	0.6	0.8	
			Non meno del 50%	0	0.3	0.4	0	0.1	0.2	0	0.3	0.4	
Tinte, vernici, impregnanti			> o = 80%	0	0.6	0.8	0	0.2	0.4	0	0.6	0.8	
			Non meno del 50%	0	0.3	0.4	0	0.1	0.2	0	0.3	0.4	

**TOTALE**