



# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**R. E. C.**

**Integrazione ed  
aggiornamento alle  
normative vigenti**

*Il presente Regolamento Edilizio Comunale  
(REC) disciplina tutte le attività di  
trasformazione edilizia e dello stato dei  
luoghi nel territorio comunale*

**R.E.C.  
Città di Contursi Terme**





# COMUNE DI CONTURSI TERME

*(Provincia di Salerno)*

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

*(Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004)*

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del ...../...../2011 Approvato con delibera del Consiglio  
Comunale n. .... del ...../...../2011

**Dicembre 2011**

**Responsabile del Settore : Ingegnere Nicola NICEFORO**

**Gruppo di Progettazione : Architetto Gerardo FORLENZA**

**Il Sindaco : Dott. Graziano LARDO**

## SOMMARIO

---

### **PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAP. I – NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

- ART. 1 - Premesse
- ART. 2 – Principi
- ART. 3 - Natura del regolamento edilizio
- ART. 4 – Competenze e responsabilità
- ART. 5 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio
- ART. 6 - Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.

#### **CAP. II – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

- ART. 7 - La Commissione edilizia
- ART. 8 - Commissione locale per il paesaggio
- ART. 9 - Funzionamento della Commissione Locale per il paesaggio

#### **CAP. III – SPORTELLO URBANISTICO**

- ART. 10 - Sportello urbanistico

### **PARTE II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI**

#### **CAP. IV – DEFINIZIONI E PARAMETRI**

- ART. 11 - Definizioni di categorie edilizie
- ART. 12 – Definizioni generali
- ART. 13 - Altezza dei vani agibili
- ART. 14 - Volumi tecnici
- ART. 15 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi
- ART. 16 - Comparto Edificatorio
- ART. 17 - Attuazione dei Comparti Edificatori
- ART. 18 - Monetizzazione degli Standards
- ART. 19 - Destinazione d'uso

4

---

#### **CAP. V – TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

- ART. 20 - Tipologie degli interventi edilizi
- ART. 21 - Demolizione e fedele ricostruzione
- ART. 22 - Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti

### **PARTE III – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA**

#### **CAP. VI - TITOLI ABILITATIVI**

- ART. 23 - Titoli abilitativi
- ART. 24 - Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio
- ART. 25 - Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività
- ART. 26 - Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Segnalazione certificata di inizio attività
- ART. 27 - Opere soggette a Permesso di Costruire
- ART. 28 – Attività edilizia libera
- ART. 29 – Certificato di destinazione urbanistica
- ART. 30 - Varianti
- ART. 31 - Varianti per le opere su immobili vincolati
- ART. 32 - Interventi di Demolizione

#### **CAP. VII – PROCEDURE**

- ART. 33 - Nulla Osta paesistico ambientale
- ART. 34 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive
- ART. 35 - Segnalazione certificata di inizio attività
- ART. 36 - Permesso di Costruire
- ART. 37 - Interventi e titoli abilitativi in deroga
- ART. 38 - Permesso di Costruire per varianti essenziali
- ART. 39 - Nuova istanza di Permesso di Costruire

- ART. 40 - Permesso di Costruire in sanatoria
- ART. 41 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
- ART. 42 - Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto
- ART. 43 - Verifica della conformità dei progetti
- ART. 44 - Opere a carattere precario e temporaneo
- ART. 45 - Interventi Urgenti
- ART. 46 - Manufatti Stagionali
- ART. 47 - Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere
- ART. 48 - Lavori di sicurezza
- ART. 49 - Lavori di interesse pubblico

#### **CAP. VIII - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

- ART. 50 - Documenti da allegare alla Segnalazione certificata di inizio attività
- ART. 51 - Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire
- ART. 52 - Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova edificazione
- ART. 53 - Elaborati grafici da allegare alle istanze - Interventi di recupero
- ART. 54 - Elaborati grafici - Interventi di demolizione
- ART. 55 - Nulla Osta paesistico ambientale

#### **CAP. IX – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

- ART. 56 - Inizio dei lavori e formalità da esperire
- ART. 57 - Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici
- ART. 58 - Disciplina generale del cantiere di costruzione
- ART. 59 - Prescrizioni in materia di rumore
- ART. 60 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori
- ART. 61 - Interruzione dei lavori
- ART. 62 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari
- ART. 63 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici
- ART. 64 - Inconvenienti igienici
- ART. 65 - Cautele Varie

5

#### **CAP. X – CONCLUSIONE DEI LAVORI**

- ART. 66 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità
- ART. 67 - Rilascio del certificato di agibilità
- ART. 68 - Dichiarazione di inagibilità

#### **CAP. XI – CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI**

- ART. 69 - Attività di vigilanza - Organo competente e modalità
- ART. 70 - Provvedimenti
- ART. 71 - Contravvenzioni
- ART. 72 - Sanzioni amministrative
- ART. 73 - Sanzioni penali
- ART. 74 - Decadenza dalle agevolazioni fiscali
- ART. 75 - Divieto di allacciamento a pubblici servizi

#### **PARTE IV – REQUISITI TECNICI ED ESTETICI**

#### **CAP. XII - CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI EDIFICI NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

- ART. 76 - Requisiti di salubrità
- ART. 77 - Caratteristiche delle fondazioni
- ART. 78 - Requisiti di abitabilità
- ART. 79 - Camere d'aria, intercapedini e vespai
- ART. 80 - Murature di nuova esecuzione
- ART. 81 - Solai, coperture, balconi
- ART. 82 - Rifiniture interne e pavimenti
- ART. 83 - Zoccolature e gronde

Città di Contursi Terme (Sa)

- ART. 84 - Marciapiedi e porticati
- ART. 85 - Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua
- ART. 86 – Scale
- ART. 87 – Ascensori
- ART. 88 – Coperture
- ART. 89 – Sottotetti termici
- ART. 90 – Sottotetti abitabili
- ART. 91 – Parcheggi pertinenziali
- ART. 92 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

#### **CAP. XIII- CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'**

- ART. 93 - Classificazione dei locali
- ART. 94 - Caratteristiche dei locali
- ART. 95 - Classificazione dei piani
- ART. 96 - Soffitti inclinati e soppalchi
- ART. 97 - Piani seminterrati
- ART. 98 - Piani interrati
- ART. 99 - Sottotetti
- ART. 100 – Abbaini, Lucernai e Terrazze

#### **CAP. XIV - ESTETICA DEGLI EDIFICI**

- ART. 101 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia
- ART. 102 – Impianti Tecnologici
- ART. 103 - Colore delle facciate
- ART. 104 - Obblighi di manutenzione
- ART. 105 - Numero civico dei fabbricati
- ART. 106 - Qualificazione del Paesaggio Urbano
- ART. 107 - Chiusura di aree
- ART. 108 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione
- ART. 109 - Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private
- ART. 110 - Recinzioni urbane
- ART. 111 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata

#### **CAP. XV - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E TUTELA DEI CORPI IDRICI**

- ART. 112 - Apertura di serramenti
- ART. 113 - Ambienti con impianti di combustione
- ART. 114 - Areazione dei servizi igienici
- ART. 115 - Riscontro d'aria
- ART. 116 - Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica
- ART. 117 - Aerazione di tipo indiretto
- ART. 118 - Areazione tramite corti, patii, cavedi
- ART. 119 - Corti o cortili
- ART. 120 - Patii
- ART. 121 - Cavedi
- ART. 122 - Cavedi tecnici o passi d'uomo
- ART. 123 Illuminazione
- ART. 124 - Requisiti di illuminazione naturale e diretta
- ART. 125 - Isolamento dall'umidità
- ART. 126 - Impianto termico
- ART. 127 - Impianti fotovoltaici ed impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
- ART. 128 - Clima Acustico
- ART. 129 - Provvedimenti particolari
- ART. 130 - Rumorosità degli Impianti
- ART. 131 - Rumore da calpestio
- ART. 132 - Classificazione delle acque
- ART. 133 - Modalità di scarico delle acque
- ART. 134 - Accessibilità all'ispezione ed al campionamento

- ART. 135 - Reti e pozzetti
- ART. 136 - Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili
- ART. 137 - Impianto elettrico
- ART. 138 - Deposito temporaneo dei rifiuti solidi
- ART. 139 - Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni
- ART. 140 - Impianti per le lavorazioni insalubri

#### **CAP. XVI - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

- ART. 141 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a 24 m.
- ART. 142 - Centrali termiche
- ART. 143 - Autorimesse
- ART. 144 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto
- ART. 145 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento
- ART. 146 - Rinvio a leggi particolari

#### **CAP XVII - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- ART. 147 - Prescrizioni e norme generali
  - ART. 148 - Criteri generali di progettazione
  - ART. 149 - Ulteriori prescrizioni per Edifici Pubblici e/o privati aperti al Pubblico
- Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto

#### **CAP XVIII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

- ART. 150 - Campeggi liberi occasionali
- ART. 151 - Depositi di materiali su aree scoperte
- ART. 152 - Trivellazione ed escavazione i pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

#### **CAP XIX - DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI**

- ART. 153 - Norme edilizie
- ART. 154 - Norme igieniche
- ART. 155 - Ispezione del medico della A.S.L. - Sanzioni
- ART. 156 - Stalle, scuderie, ricoveri per animali tutti e concimaie
- ART. 157 - Opere di sistemazione del terreno e regimazione delle acque

#### **CAP XX - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

- ART. 158 - Aspetto e manutenzione degli edifici

#### **CAP XXI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

- ART. 159 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo
- ART. 160 - Scavi
- ART. 161 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri
- ART. 162 - Responsabilità degli esecutori di opere
- ART. 163 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

#### **CAP XXII - REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI FONTI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

- ART. 164 - Ambito di applicazione
- ART. 165 - Impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva
- ART. 166 - Impianti per telefonia mobile
- ART. 167 - Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica

## **PARTE V – PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI PER GLI EDIFICI**

### **CAP XXIII – NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO**

- ART. 168 – Finalità
- ART. 169 – Definizioni
- ART. 170 – Requisiti Tecnici dei componenti e degli impianti
- ART. 171 – Ottimizzazione del Progetto
- ART. 172 – Regolatori di Flusso Luminoso
- ART. 173 – Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione
- ART. 174 – Deroghe
- ART. 175 – Norme di Salvaguardia
- ART. 176 – Sanzioni

### **CAP XXIV - NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA - EDILIZIA SOSTENIBILE**

- ART. 177 – Miglioramento Prestazioni Energetiche Involucro
- ART. 178 – Miglioramento efficienza energetica impianti termici
- ART. 179 – Miglioramento efficienza impianti elettrici
- ART. 180 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili
- ART. 181 – Miglioramento del benessere ambientale
- ART. 182 – Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa
- ART. 183 – Riduzione effetto gas radon
- ART. 184 – Contenimento consumo acqua
- ART. 185 – Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani

## **PARTE VI – MANUFATTI PERTINENZIALI**

### **CAP XXV – INTERVENTI EDILIZI MINORI**

8

- ART. 186 – Premessa
- ART. 187 – Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze
- ART. 188 – Atti autorizzativi e normative di riferimento
- ART. 189 – Inserimento delle pertinenze nel contesto
- ART. 190 – Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio di edifici esistenti
- ART. 191 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie
- ART. 192 – Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari
- ART. 193 - Manufatti per la detenzione dei cani
- ART. 194 – Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità
- ART. 195 – Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti
- ART. 196 - Situazioni pregresse

## **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

- ART. 197 - Adeguamento delle costruzioni
- ART. 198 - Tolleranze costruttive
- ART. 199 - Norme abrogate
- ART. 200 - Opere già autorizzate
- ART. 201 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari
- ART. 202 - Entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio

## **PARTE I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

---

#### **CAP. I – NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

---

##### **ART. 1 - Premesse**

La presente Variante al Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) è dovuta all'aggiornamento per sopravvenute norme di legge, nazionali e regionali, ed anche in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

In conformità ai principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al principio della tutela del cittadino si rinvia, per quanto non è previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti.

L'art.871 del Codice civile dispone che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali"; pertanto per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Il presente Regolamento Edilizio recepirà automaticamente le nuove disposizioni legislative in materia, all'atto della pubblicazione sulla G.U. o sul Bollettino Regionale.

Le norme del presente Regolamento in contrasto con la nuova legislazione si intendono automaticamente abrogate.

---

##### **ART. 2 - Principi**

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico- edilizio, quanto sotto il profilo igienico - sanitario.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando il rispetto delle norme medesime e la conformità ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

---

##### **ART. 3 - Natura del Regolamento Edilizio**

- a. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (REC) disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e dello stato dei luoghi nel territorio comunale, integrando le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e dei relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Esso è stato redatto ai sensi dell'Art. 4 e dell'Art. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che, al comma 4, indica che i Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, disciplinano l'attività edilizia e ai sensi dell'Art. 28 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 e successive modifiche e integrazioni.
- b. La Legge n. 16 del 2004 stabilisce che il REC:
  1. individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie e disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
  2. in conformità alle previsioni del PRG e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori,
  3. specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.
- c. Oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, le trasformazioni del territorio devono rispettare anche gli altri regolamenti e strumenti di pianificazione comunali e territoriali nonché le leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania; si rinvia pertanto, anche quando non riportate nel testo, alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

#### **ART. 4 - Competenze e responsabilità**

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche ed edilizie il Comune di CONTURSI TERME ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di CONTURSI TERME si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

---

#### **ART. 5 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio**

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è suddiviso in sei parti, oltre alle Norme Finali e Transitorie.

Nella **Prima Parte** sono contenute le Disposizioni generali e le modalità di funzionamento della Commissione locale per il paesaggio e dello sportello urbanistico.

Nella **Seconda Parte** si trovano le definizioni delle categorie edilizie, delle tipologie di intervento e degli usi del territorio.

La **Terza Parte** riguarda la trasformazione edilizia, contiene i titoli abilitativi, le procedure, la documentazione di progetto e i piani urbanistici attuativi.

Nella **Quarta parte** sono trattati i requisiti tecnici ed estetici degli edifici e dell'ambiente urbano.

Nella **Quinta Parte** sono stabilite le prescrizioni energetico ambientali degli edifici per il contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, per una edilizia sostenibile secondo le prescrizioni stabilite dalla Regione Campania con delibera di G.R. n. 659 del 18/04/2007, pubblicata sul B.U.R.C. n. 33 del 18/06/2007, contenente Indirizzi in materia energetico ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004.

Nella **Sesta Parte** sono trattati i manufatti pertinenziali (interventi di edilizia minore).

Il RUEC si conclude con le disposizioni transitorie.

---

#### **ART. 6 - Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.**

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, unitamente alle Norme di Attuazione del P.R.G., dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

In caso di interventi complessi, mediante permesso di costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti .

10

---

### **CAP. II – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

---

#### **ART. 7 - La Commissione edilizia**

Allo scopo di favorire lo snellimento e l'accelerazione del procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire, la commissione edilizia è stata soppressa con delibera di G.M. n. 300 del 30/05/2011. Recependo un orientamento giurisprudenziale risalente alla pronuncia n.48 del 28 gennaio 1999 del TAR Calabria che ammetteva la facoltà dei Consigli comunali di disporre, ai sensi dell'art.41, comma 1 della L.449/1997 (ora art.96 del D.Lgs.267/2000), la soppressione della commissione edilizia quale organo ritenuto non indispensabile nell'organizzazione del Comune per la realizzazione dei suoi fini istituzionali, l'art.4, comma 2 del T.U. edilizia demanda al Comune la scelta se istituire (recte: mantenere) o meno la commissione edilizia.

Con delibera di G.M. n. 302 del 03/06/2011 si è stabilito l'assetto organizzativo comunale, individuando il servizio "Urbanistico e LL.PP." quale ufficio competente.

---

#### **ART. 8 - Commissione locale per il paesaggio**

1. La Commissione Edilizia per lo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico con cinque membri di nomina consiliare esperti in:

- a) Beni ambientali;
- b) Storia dell'Arte;
- c) Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;
- d) Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;
- e) Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.

2. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni.
3. Per la validità delle sedute della Commissione Locale per il paesaggio, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.
4. La Commissione Locale per il paesaggio esprime a maggioranza il parere di "tutela ambientale" in merito alle competenze sub-delegate al Comune con L.R. 10/1982, relative al disposto degli artt. 7, 14 e 15 della L. 1497/1939, come recepiti nel D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. (S.O. 28/L alla G.U. n.45 del 24/02/2004
5. I membri nominati restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune. I componenti della Commissione Locale per il paesaggio che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive su certificazione del presidente decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

---

#### **ART. 9 - Funzionamento della Commissione Locale per il paesaggio**

1. Al fine dell'attuazione della normativa statale, ed in conformità alle direttive regionali, è necessario assicurare la netta distinzione tra l'organismo che esprime la valutazione di ordine tecnico/scientifico ambientale e la struttura che gestisce l'attività accertatrice di conformità alla normativa e alle pianificazioni che presiede al rilascio dei titoli abilitativi. Il responsabile addetto al servizio delle autorizzazioni paesaggistiche è nominato, ai sensi degli artt. 50, 109 del DLgs 267/2000, dal sindaco.
2. Funge da segretario della commissione locale per il paesaggio comunale un funzionario o impiegato o un componente individuato dal responsabile della commissione presso il Comune.
3. La commissione si riunisce ogniqualvolta se ne presenti la necessità, secondo la valutazione del presidente o, comunque, ove ne facciano richiesta almeno tre membri effettivi.
4. I pareri della commissione locale per il paesaggio comunale sono validamente espressi quando abbiano conseguito il voto favorevole della maggioranza dei membri effettivi presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la seduta. I pareri devono essere adeguatamente motivati.
5. La convocazione è fatta dal presidente.
6. Delle sedute della commissione locale per il paesaggio è tenuto, a cura del segretario, un verbale, riportante l'indicazione dei presenti e presenzianti, gli elementi sostanziali di ogni intervento, nonché il testo integrale delle proposte di parere, degli eventuali relativi emendamenti, e del parere finale espresso, con l'indicazione delle votazioni effettuate e dei diversi voti espressi. I membri effettivi hanno diritto a far inserire nel verbale proprie brevi dichiarazioni di voto.
7. Il verbale è controfirmato dal segretario, e sottoscritto per approvazione da chi abbia presieduto la seduta e dai membri effettivi della commissione locale per il paesaggio.
8. Il segretario provvede inoltre a riportare il parere espresso sulle istanze dei provvedimenti e degli atti esaminati, e ad apporre sui relativi elaborati la dicitura "esaminato dalla commissione locale per il paesaggio nella seduta del [...]", completata dalla data e vistata da chi ha presieduto la seduta.
9. I membri effettivi della commissione locale per il paesaggio sono tenuti ad astenersi dal prendere parte ai suoi lavori, sia nella fase dibattimentale che in quella decisionale, ove loro stessi, o i rispettivi coniugi, o loro parenti entro il terzo grado, o loro affini entro il secondo grado, vi abbiano interesse, in qualità di progettisti, o di direttori dei lavori, o di assuntori dei lavori, o di proprietari, o a qualsiasi titolo partecipanti alla proprietà, d'immobili interessati.
10. Al ricorrere dei casi di cui al comma 9 i soggetti tenuti all'obbligo ivi posto devono segnalare tale propria condizione e allontanarsi dal locale ove si svolge la seduta per il tempo necessario alla discussione e all'assunzione delle determinazioni sull'argomento. Dell'avvenuto allontanamento, e della mancata partecipazione alla discussione e al voto, deve essere fatta menzione nel verbale.
11. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie attinenti specifici progetti presentati.

---

### **CAP. III – SPORTELLO URBANISTICO**

---

#### **ART. 10 - Sportello urbanistico**

1. Al fine di **semplificare i procedimenti di autorizzazione**, nello spirito dell'Art. 20, comma 8, della Legge n. 59 del 15 marzo 1997 e del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998, in applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'Art. 41 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, **l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Urbanistico** per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.
2. Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:

- a. ricezione delle, "Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)", delle domande per il rilascio di permessi di costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
  - b. acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
  - c. rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia. Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;
  - d. adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
  - e. autorizzazioni allo scarico ai sensi della L.R.n.4 del 15 marzo 2011 - art.1 c. 250;
  - f. cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui al punto c.
3. Ai sensi del precedente punto 2, lo Sportello urbanistico cura il procedimento principale ed i sub procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.
4. Lo Sportello urbanistico fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.
5. Laddove sia necessario, al fine dell'assunzione delle determinazioni definitive, la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti può essere attivata una Conferenza dei Servizi.
6. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello Sportello urbanistico.
7. Lo Sportello urbanistico è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'Art. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e integrazioni.
8. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

---

## PARTE II

### DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

---

12

---

#### CAP. IV – DEFINIZIONI E PARAMETRI

---

##### ART. 11 - Definizioni di categorie edilizie

Gli interventi e le opere edilizie consentite dal PRG e dai relativi PUA sono sottoposte alla disciplina del presente R.E.C.. Si adottano, pertanto, le seguenti definizioni:

- **arredi da giardino**, sono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: *panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia, gazebi di dimensioni massime appresso specificate*, e tutti quegli accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto e come tali non computati ai fini della Superficie Coperta.
- **balcone**, la struttura aggettante, accessibile da vani abitabili, aperta su due o tre lati. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'oggetto non è superiore a m 1,20, la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'oggetto è superiore a m 1,20 la superficie aggettante viene computata al 50% ai fini della superficie coperta.
- **ballatoio**, la struttura distributiva orizzontale a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di ballatoi esterni a servizio di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso il ballatoio sia delimitato da più di una parete verticale, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge.
- **barbecue o piccoli forni**, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00 nel numero massimo di uno per area di pertinenza. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

- **casa a blocco**, l'edificio costituito da più unità immobiliari, con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico, o comunque, nel caso di fabbricati esistenti, legittime, senza limitazione della distribuzione di tali unità in senso verticale o in senso orizzontale. La casa a blocco deve essere dotata di accesso condominiale e di parti comuni, con l'eccezione dovuta al caso che le limitate dimensioni dell'edificio ed il particolare posizionamento delle unità, consentano un accesso indipendente ed aree di pertinenza esclusiva per ciascuna o più unità. In tale caso il lotto originario può essere frazionato in aree di pertinenza che non potranno dare luogo, quali che siano le loro dimensioni, ad ulteriori incrementi parziali di superfici coperte rispetto a quanto utilizzato al momento del rilascio del certificato di agibilità. L'asservimento delle aree di pertinenza e delle autorimesse, condominiali o in proprietà esclusiva, deve risultare da atto di vincolo registrato e trascritto, da presentare all'Amministrazione rispettivamente prima del rilascio della Permesso di Costruire e del certificato di agibilità.
- **casa binata**, si intende l'edificio costituito da due unità immobiliari terra-tetto, a destinazione residenziale, ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso il terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da un tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura. Fanno parte della Casa Binata le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale. Ai fini della valutazione di superficie coperta edificata è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna delle due. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti. La Casa Binata non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le due unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammessa alcuna parte comune, sia dell'edificio, come dell'area scoperta o dei percorsi di accesso.
- **casa a schiera**, un edificio costituito da unità immobiliari, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, accorpate in numero superiore a due e separate da tratto verticale di muratura (con eventuali giunti tecnici) che unisca, senza soluzione di continuità, le fondazioni alla copertura.  
Fanno parte della Casa a Schiera le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali.  
La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite alla singola unità immobiliare residenziale con vincolo pertinenziale. Ai fini della valutazione di superficie coperta è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti. La Casa a Schiera non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le varie unità immobiliari residenziali che la costituiscono; è ammesso che, per motivi derivanti dall'impostazione progettuale del complesso, siano presenti parti di superficie esterna condominiali, purché queste non siano limitate esclusivamente ai percorsi di accesso ma comprendano anche spazi verdi. Non sono comunque ammesse autorimesse comuni, mentre possono essere condominiali spazi di parcheggio eccedenti il rapporto di 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione purché sia ricavato comunque all'interno della singola unità immobiliare un garage con idonea accessibilità per autovetture.
- **casa singola**, si intende l'edificio unifamiliare, circondato su tutti i lati da terreno di pertinenza di proprietà esclusiva o da spazi non edificati, costituito da un'unica unità immobiliare, salvo la diversa attribuzione di categoria catastale tra la parte residenziale, comprensiva di pertinenze ed accessori, e l'autorimessa. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale.
- **chioschi**, manufatti destinati alla vendita al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiania e di altre attività complementari e compatibili;
- **chiostro**, lo spazio coperto, aperto verso il cortile interno e ubicato allo stesso livello di quest'ultimo, che lo attornia su tutti i suoi lati;

- **depositi di materiali a cielo aperto**, gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie utile e volume.
- **elementi di arredo di spazi esterni**, sistemazione del verde con essenze arboree, cespugliato o a prato, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti;
- **fabbricato per l'allevamento degli animali**:
  - *stalla libera o aperta*: non definita da un volume (aperta su almeno tre lati), così denominata perché in essa l'animale è lasciato libero di spostarsi nelle diverse zone;
  - *stalla fissa o chiusa*: definita da un volume (chiusura con muratura di tamponamento su almeno tre lati), così denominata perché in essa si adotta come tecnica di allevamento quella a stabulazione fissa.
- **facciata**, la proiezione su un piano verticale dei paramenti di uno dei frontespizi esterni del fabbricato;
- **fienili e pagliaio**: fabbricati necessari per l'immagazzinamento del fieno e della paglia.
  - *fienile e pagliaio aperto*: realizzato con tettoia in legno o in acciaio, con copertura in materiali leggeri, senza muratura di tamponamento, aperto sui quattro lati;
  - *fienile e pagliaio chiuso*: realizzato con tettoia in cemento armato, in muratura ed anche in legno, con muratura di tamponamento su almeno due lati.
- **grillages**, struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze rampicanti non delimitante spazi;
- **infrastrutture primarie**, le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e la mobilità, di relazioni sul territorio e per i sottoservizi;
- **infrastrutture secondarie**, il complesso delle attrezzature pubbliche (standard urbanistici) e dei servizi di interesse pubblico.
- **interventi costruttivi**, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il Codice della Strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;
- **loggia**, è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili;
- **manufatti e accessori leggeri**, quei manufatti ai quali, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce Superficie Coperta;
- **opere a carattere precario e temporaneo**. Al fine di verificare se una determinata opera abbia o meno carattere precario, occorre verificare la destinazione funzionale e l'interesse finale al cui soddisfacimento l'opera stessa è destinata; con la conseguenza che solo le opere agevolmente rimovibili e funzionali al soddisfacimento di una esigenza oggettivamente temporanea-destinate, cioè, ad essere rimosse dopo il tempo entro cui si realizza l'interesse finale (come, ad es., una baracca di cantiere o un manufatto per una manifestazione)- possono ritenersi prive di minima entità ovvero di carattere precario ed, in quanto tali, non richiedono per la loro edificazione la necessità di uno specifico titolo edilizio (TAR Sardegna, sez. II, 12.02.2010, n. 158, vd. anche TAR Campania Napoli, sez. VIII, 09.06.2011, n. 3029, TAR Toscana, sez. III, 14.09.2010, n. 5943, TAR Piemonte, sez. I, 07.07.2009, n. 2007, Cass. Civ., sez. II, 19.10.2009, n. 22127) (TAR Abruzzo-Pescara, Sez. I, sentenza 18.10.2011 n. 562).
- **opere stagionali**, le opere e/o interventi volti ad insediare sul territorio Comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale. Le opere stagionali devono, comunque, essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del **PRG** e relativi strumenti attuativi e, ove necessario, possedere tutti i requisiti di agibilità di cui ai relativi decreti e/o leggi. Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.
- **pareti finestrate**, le pareti esterne dell'edificio con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitanti volumi costruiti, ivi compresi i frontini degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio, ove detti sbalzi incidano sulla salubrità e la sicurezza degli spazi compresi tra edifici prospicienti;
- **pensiline**, elementi per la protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, formate da strutture permanenti o provvisorie, con elementi portanti verticali e/o orizzontali, utilizzate anche per sostegno di essenze arboree rampicanti e per la formazione di pergolati, gazebi, spalliere verdi, fotovoltaico, etc.;
- **pergolato**, Si definisce pergolato un telaio, ancorato al terreno, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo e/o ombra e come tali sono costituiti da elementi fra loro assemblati. La struttura deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo, a sostegno di piante rampicanti. La

struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non potrà essere tamponata, potrà essere invece coperta con materiali di facile smontaggio quali stuoie o teli permeabili. Non potrà avere funzioni di deposito o di ricovero per autovetture.

All'interno delle zone assoggettate a strumento urbanistico attuativo i pergolati possono essere realizzati solo se specificatamente previsti dalle norme di attuazione del piano attuativo.

La realizzazione di pergolati è collegata alla sussistenza di un fabbricato al cui uso funzionale ed è ammessa nelle sole aree attrezzate a verde privato e sulle coperture piane praticabili a terrazzo. Non è pertanto ammissibile la costruzione di pergolati in presenza di soli fabbricati di servizio o di pergolati isolati.

**PARAMETRI:**

- dimensioni di pilastri: cm 10x10 se in metallo, cm 15x15 se in legno;
  - distanze dai confini di proprietà: secondo le norme del Codice Civile;
  - distanze dalle strade: secondo le norme del Codice della Strada;
  - superficie utile massima: mq 16,00 per ogni alloggio;
  - altezza massima: ml. 2,40 da misurarsi sottotrave dell'orditura principale;
  - la parte a sbalzo delle travi di copertura, rispetto alla proiezione dei pilastri, non potrà eccedere i 30 cm, su tutti i lati del pergolato.
- **piano**, lo spazio delimitato dalle pareti di facciata compreso tra gli estradossi di due solai contigui, che può essere:
    - **fuori terra** quando il pavimento risulta a quota uguale o superiore rispetto alle sistemazioni esterne circostanti l'edificio. Sono assimilati ai piani terra, i piani o porzioni di piani il cui pavimento si trovi a una quota ribassata al massimo di mt. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante, nonché quelli che hanno il pavimento ad una quota max di mt. 0,50 dal terreno sistemato;
    - **interrato** quando l'estradosso del soffitto di un piano risulta sottostante alla quota più bassa delle sistemazioni esterne; Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piani il cui estradosso del soffitto si trovi per motivi di sistemazione esterna (scolo acqua ecc...) e per non più di due lati, a una quota max di mt. 0,50 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 0,50 mt.;
    - **seminterrato** è il piano sito al piede dell'edificio parzialmente interrato, non configurabile come piano interrato precedentemente definito.
  - **piccole serre**, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale oppure nel caso di serre che si configurano come sistemi energetici alternativi;
  - **piscina**, la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua. La Piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 50. La Piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo. Qualora si tratti di impianti natatori aperti al pubblico, sono soggetti alle norme specifiche vigenti in materia.
  - **piscine stagionali**, i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque. Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate o se rimosse stagionalmente, nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc 5,00, sono soggette al rilascio di Permesso di Costruire.
  - **porticato**, lo spazio coperto, aperto almeno su due lati, interconnesso con le sistemazioni esterne e, come queste, di uso esclusivo o comune;

Si definisce porticato di uso esclusivo lo spazio utile, a piano terra, definito da una o due pareti verticali ed una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza.

E' ammesso solo in quanto pertinenza del fabbricato e non è computato ai fini volumetrici e di superficie coperta nei limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio cui fa riferimento; per le consistenze eccedenti tale limite il porticato viene computato sia ai fini volumetrici che di superficie coperta.

- **porticato di uso comune** e/o condominiale lo spazio al piano terra degli edifici (internamente al corpo di fabbrica) privo di delimitazione muraria o vetrata e in diretta comunicazione con l'esterno. Tali spazi sono sempre computati al 100 % della superficie coperta e non costituiscono volume.
- **recinzioni**, qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da muraure, elementi prefabbricati o in legno, inferriate, reti e siepi.
- **riqualificazione**, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.
- **scala di sicurezza**, la struttura di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di areazione ed i vani filtro provvisti di porte taglia fuoco. Se esterna al fabbricato, aperta e non necessaria anche ai fini della rispondenza alle prescrizioni del Regolamento, non è valutata agli effetti della superficie coperta, ma solo agli effetti della superficie occupata; il suo disegno non deve costituire contrasto con l'ambiente circostante.
- **scale esterne**, ai soli fini del computo della superficie coperta, la proiezione sul terreno di scale esterne deve essere considerata al 50% quando esse siano completamente aggettanti dal fabbricato e di larghezza superiore a m 1,20, per la sola parte eccedente le predette misure.
- **scale di sicurezza esterne** come di seguito individuate non sono computate agli effetti della superficie coperta, mentre lo sono agli effetti della determinazione della superficie permeabile.
- **Soppalco**  
E' definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani;
- **Sottotetti**  
1. Si definiscono sottotetti, i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura.
- **spazi interni scoperti** sono: *cortile* (spazio interno con perimetro delimitato da facciate interne dell'edificio); *corte* (cortile coperto su un lato), *cavedio* (spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio);
- **superfetazione**  
Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.  
Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie.
- **superficie coperta**  
E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate e coperte fuori terra, fatta eccezione per le strutture in aggetto non configurabili come volumi, quali i poggiali a sbalzo, le cornici, le pensiline, i porticati esterni nei limiti sopra indicati, ecc., fino a m 1,20 dalla linea di massimo inviluppo edificabile.
- **superficie permeabile**, ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purché inghiaati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle NTA del PRG, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. In assenza delle prescrizioni del PRG la percentuale minima di superficie permeabile non deve risultare in nessun caso inferiore al 50 % della superficie libera esterna;

- **terrazzo**, una superficie utile, scoperta, posta a copertura di ambienti sottostanti, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.
- **tettoia**, struttura di copertura, aperta su più lati, pertinenziale all'unità immobiliare o di uso condominiale;
- **tettoia aggettante**, comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre e marciapiedi privati. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml 1,50, la sua superficie non viene computata ai fini della superficie coperta. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml 1,50, la superficie aggettante viene computata al 50 % ai fini della superficie coperta per la parte eccedente;
- **trasformazioni**, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente, ivi comprese le lottizzazioni;
- **unità immobiliare**, un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;
- **vasca**, qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq 15,00 o la capacità mc. 5,00, la vasca è soggetta a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di Denuncia di Inizio Attività / S.C.I.A.. La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.
- **Verande e serre**
  1. Sono costruzioni, temporanee e non, costituite da pareti e coperture vetrate, e da struttura in legno o metallo (ad esclusione dell'alluminio anodizzato) strettamente limitata alla funzione portante. Verande e serre sono utilizzate per chiudere balconi, logge e terrazzi con finalità di isolamento termico e/o di protezione dagli agenti atmosferici. Esse sono ammesse negli edifici residenziali esistenti, con esclusione di quelli vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
  2. La superficie utile netta delle verande, non deve superare i mq. 10,00 per ogni unità immobiliare e, qualora non siano estese all'intero balcone, loggia o terrazzo, la parte aperta di questi non deve essere inferiore a mq 2,00.
  3. Balconi e logge verandati non devono perdere la caratteristica di superfici pertinenziali non residenziali e pertanto non sono ammesse attrezzature tecnico-impiantistiche come lavelli, termosifoni, impianti elettrici (salvo un punto luce), idrici e simili.

## ART. 12 - Definizioni generali

- **Allineamento vincolato**

Limite della fascia edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

- **Area di concentrazione dell'edificato**

Area normativa all' interno del comparto edificatorio, nelle zone di trasformazione, su cui realizzare le utilizzazioni edificatorie.

- **Area Normativa**

Parte della zona territoriale omogenea graficamente individuata nelle tavole di Piano;

- **Area di pertinenza degli edifici**

Superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PRG, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

- **Aree di pertinenza degli edifici storici**

Area di pertinenza a tutela degli edifici da tramandare entro cui la sistemazione del suolo ed i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

- **Area urbanizzata**

Area dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per le quali esista l'impegno alla realizzazione da parte del Comune o dei privati, nel successivo triennio.

- **Aree di valore storico ambientale**

Aree di pregio, oggetto di tutela da parte di enti sovraordinati o da tutelare per i valori storico - paesaggistici riconosciuti dal Piano.

- **Asse retto**

Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato là dove prescritto

- **Asse di simmetria**

Asse di simmetria a cui deve fare riferimento l'edificazione per la definizione della simmetria dell'impianto urbano

- **Coefficiente di forma F degli edifici**

Rapporto tra la superficie S, che delimita il volume lordo riscaldato V, e il medesimo volume lordo V, giusta l'art. 3 del d.m. 10 marzo 1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

- **Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd**

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

- **Comparto**

Parte di zona, così come definito all' art. 33, comma 2 della L.R. n° 16/2004, composta da uno o più ambiti territoriali, sottoposta a processi di trasformazione unitaria;

- **Destinazioni :**

L'insieme delle attività ammesse.

- 1) per destinazioni d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.
- 2) nel caso in cui non esistano attività in atto si fa riferimento all'ultima legittimamente esercitata.
- 3) per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di parte di esso, anche se in assenza di opere edilizie, si intende il passaggio da una categoria ad un'altra tra quelle descritte ai successivi articoli; tale cambiamento può avvenire solamente nel rispetto ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dal Regolamento Igienico ed Edilizio e da quanto ulteriormente disciplinato dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

- **Filo edilizio o Filo di edificazione continua**

Proiezione di un piano verticale al quale devono aderire i volumi edilizi.

Non sono consentiti volumi in sporgenza.

Sono consentiti arretramenti per esigenze compositive, distributive, funzionali.

- **Filo stradale**

Linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti e simili).

- **Parametri di trasformazione edilizia**

- rapporto di copertura;
- dotazione di aree a verde privato;
- altezza degli edifici;
- numero di piani consentito;
- distanza dai confini privati;
- distanza tra gli edifici;
- allineamento vincolato
- filo edilizio o filo di edificazione continua;
- asse retto;
- spessore del corpo di fabbrica.

- **Parametri di trasformazione urbanistica**

- superficie territoriale e fondiaria;
- indice di utilizzazione edilizia ;
- indice abitante;
- destinazioni d'uso;
- dotazione di servizi prevista nel Piano;
- aree di concentrazione dell'edificato.

- **Parcheggio privato**

Spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni private.

- **Quote edificatorie del Comparto**

Utilizzazioni edificatorie, così come definito all' art. 33, comma 3 della L.R. n° 16/2004, ripartite tra i proprietari del Comparto in proporzione alla frazione percentuale da ciascuna di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.

La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie

- **Sagoma Geometrica ed Urbanistica**

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici od urbanistici.

La **sagoma geometrica** di una costruzione è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici.

La **sagoma urbanistica** di una costruzione è il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

- **Verde privato**

Area di pertinenza degli edifici sistemata a verde anche su soletta purché ricoperta da uno strato di terreno vegetale non inferiore a 60 cm, anche attrezzata per il gioco, lo sport e lo svago ad esclusivo uso privato.

- **Zona Territoriale Omogenea**

Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di piano, riconosciuta in base alle definizioni e ai disposti del D.M. 2/4/68 n.1444, disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.

---

### ART. 13 - Altezza dei vani agibili

L'altezza dei vani, ai fini della loro agibilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano, con i minimi fissati dalla Legge 457/1978 e dal D.M. del 5/7/1975.

Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede 1/3 (un terzo) dell'intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml 2,40.

Nel caso che il soffitto presenti abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede 1/3 (un terzo) della intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di solai con strutture emergenti si fa riferimento alla quota di intradosso del solaio, sempre che la percentuale di superficie proiettata delle strutture non ecceda il 30 % della superficie del vano e purché la struttura non riduca l'altezza al di sotto di ml 2,40 per i vani principali.

Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello, e la struttura lignea principale non dovrà ridurre l'altezza del vano al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore.

Nel caso di strutture di copertura inclinata il riferimento è all'altezza media, con minimo di ml2,40, sia per i vani principali che per i vani accessori.

Sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta, anche con concessione a sanatoria ex art. 31 della Legge n. 47/1985 – Legge 724/1994 e successive modificazioni – Legge n. 326/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

---

### ART. 14 - Volumi Tecnici

Per l'identificazione della nozione di "**volume tecnico**", assumono valore tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, ed invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni (*Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 25.02.2011*)

Sono considerati **Volumi Tecnici**, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, derivanti da norme prescrittive, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici, a titolo esemplificativo, quelli sotto indicati:

- a. extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;
- b. extra-corsa ascensore e montacarichi;
- c. serbatoi idrici e relativi impianti;
- d. centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- e. camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f. cabine elettriche non private;
- g. rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;
- h. vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;
- i. cappotto termico sugli edifici esistenti (incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà);
- j. locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 2,0 mq per ogni unità abitativa, comunque non inferiore a 6,0 mq.

La sistemazione dei volumi tecnici, in ogni caso, non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati a tutti gli effetti della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal **PRG**, fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

Pertanto:

- Vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli «di sgombero».

---

#### **ART.15 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi**

Di seguito si definiscono i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici utilizzati dal **PRG** e dai relativi piani di attuazione nella disciplina specifica delle singole zone omogenee:

**1) St – Superficie territoriale (mq o Ha).**

Per "superficie territoriale" si intende la superficie in mq o Ha di un ambito urbanistico omogeneo, ovvero quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista e con esclusione delle aree demaniali indisponibili, e comunque disciplinate da leggi speciali. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (Su1) e secondaria (Su2), nonché di eventuali aree destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

**2) It – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).**

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

**3) Sm – Superficie minima di intervento (mq.).**

Per "superficie minima di intervento" la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

**4) Sf – superficie fondiaria (mq).**

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie ottenuta sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, quella della nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

**5) If – Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq).**

Per “indice di fabbricabilità fondiario” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

**6) Iu – Indice di utilizzazione edilizia (mq/mq).**

Per «indice di utilizzazione edilizia» si definisce il rapporto numerico tra la superficie lorda complessiva di tutti i piani degli edifici e l’area edificabile del lotto, entrambe espresse in metri quadri.

**7) Ia – indice abitante(mc/ab)**

Per «indice abitante» si intende la dotazione pro capite di metri cubi per ogni abitante insediato, relativamente alla superficie lorda abitabile. È pari a 150 mc per abitante per gli insediamenti residenziali.

**8) Sl – Superficie minima del lotto (mq).**

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

**9) Su1 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

**10) Su2 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

**11) Rc – Rapporto di copertura ( mq/mq)**

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie copribile o coperta e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

**12) Superficie lorda per il calcolo del volume urbanistico**

la superficie lorda è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entroterra (così come esplicitato al successivo punto 18), misurate al lordo degli elementi perimetrali.

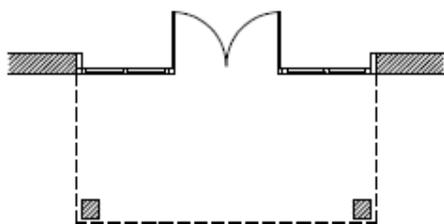
**Sono esclusi dal computo della – SL – :**

- a) i porticati e i portici pubblici e privati con almeno due lati aperti (fig. 1);
- b) i vani strettamente necessari per allocare generatori di calore (con superficie massima di 2 m<sup>2</sup>) i locali aventi finalità di accogliere impianti per la produzione di energie alternative o centrali termiche centralizzate, i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici, impianti tecnologici e relativi cavedi, silos, e simili;
- c) le scale esterne aperte a servizio anche delle singole unità immobiliari;
- d) locali o parti di locali interrati non abitabili (ai sensi della legislazione sanitaria) che non emergano dal piano di riferimento;
- e) gli elementi decorativi in genere;
- f) le serre stagionali, le serre solari funzionalmente collegate all’edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate, le piscine pertinenziali, i pergolati, e simili;

**PORTICI - ANDRONI DI INGRESSO CONDOMINIALI**

 superficie lorda conteggiata

**A) PORTICO APERTO SU ALMENO 2 LATI**



**B) PORTICO CHIUSO SU 3 LATI**

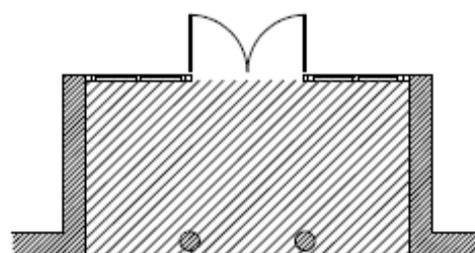


Fig. 1

**13) Sc – Superficie coperta di un edificio (mq).**

La superficie coperta è rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali e dai pilastri che sostengono coperture in genere.

Sono esclusi dal calcolo:

a) balconi, terrazzi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, pensiline, e simili – esterni alla sagoma dell'edificio - con misura complessiva non superiore a 1.2 m (oltre tale misura, i balconi, terrazzi, logge, ecc. rientrano per intero all'interno della Sc);

b) le parti interrato, le serre stagionali, le piscine, i pergolati, e simili.

Per gli edifici non residenziali sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori e simili, che necessitano di installazione separata dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamento a normative speciali.

**14) Su – Superficie utile abitativa (mq).**

Per "superficie utile" si intende la superficie del pavimento degli alloggi (abitabili ed accessori di un'unità funzionale aventi caratteristiche di abitabilità, computate secondo la Legge 392/1978. Ai soli fini della valutazione di eventuali incrementi di superficie utile, conseguenti ad interventi di ristrutturazione, sono computati anche i vani accessori comunicanti con l'unità principale ed aventi altezza anche parzialmente superiore a ml 2,20, qualunque sia la loro destinazione), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cavedi, di impianti.

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

**15) Snr – Superficie non residenziale (mq).**

Per "superficie non residenziale" si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio – quali logge, balconi, cantinole o soffitte – e quelle di pertinenza dell'organismo abitativo – quali androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza – misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Solo per l'edilizia residenziale pubblica tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile (**Su**). Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla somma delle superfici utili (**Su**) dell'organismo abitativo.

Di tale 45% almeno l'8% dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte da realizzarsi ai piani terra o in seminterrato o in sottotetti con altezza media massima di 2,20 ml, o al piano per soggetti portatori di handicap (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

**16) S – Superficie complessiva (mq).**

Per "superficie complessiva", si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi: **S = Su + 60% (Snr + Sp)** – (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

**17) Sp – Superficie parcheggi (mq).**

Per "superficie parcheggi", si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Solo per l'edilizia residenziale pubblica tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie totale utile (**Su**) dell'organismo abitativo.

A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie (**Su**) inferiore a 60 mq. (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

**18) V – Volume di un edificio.**

Così come testualmente previsto dall'art. 3 comma 1, lett. e), D.P.R. n. 380 del 2001 - il computo della volumetria di un edificio deve essere effettuato con riferimento all'opera in ogni suo elemento, compresi gli ambienti funzionalmente asserviti o interrati e con esclusione dei soli volumi tecnici, con la conseguenza che anche le opere realizzate entro terra, qualora adibite ad attività umane di tipo continuativo, devono essere considerate ai fini dei calcoli delle volumetrie assentibili in relazione ai carichi urbanistici che ne derivano" (così T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 2 ottobre 2008, n. 8716; T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 22 gennaio 2007, n. 570).

**I vani interrati** e loro assimilati (*art. 11 pag 15*) sono computabili ai fini del calcolo della complessiva volumetria dell'immobile, salvo che siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico,

non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo, o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005, n. 960)

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito, le tettoie e i porticati non di uso pubblico, aperti su due lati o porzioni di essi, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato.

Non vengono computati, inoltre, i volumi dei vani non abitabili posti oltre l'altezza del fabbricato come rappresentati in fig.8 pag 26.

**19) Utilizzazioni edificatorie**

Prodotto espresso in mq. tra la superficie territoriale e l'indice di utilizzazione edilizia .

**20) Lg – Linea di gronda.**

È la quota di riferimento coincidente con il punto d'intersezione della linea verticale esterna con la linea della falda discendente o nel caso di copertura piana con l'estradosso del solaio di copertura.

**21) Pr - Piano di riferimento 0.00**

È il piano orizzontale alla quota del marciapiede della via pubblica o privata in corrispondenza dell'edificio. In assenza di marciapiede, si fa riferimento alla quota della mezzeria stradale, maggiorata di 15 cm. Nel caso di terreno inclinato, di strade incassate (rispetto al terreno naturale), in pendenza o a mezza costa, il piano di riferimento 0,00 è quello orizzontale in corrispondenza della quota media del terreno naturale compreso nel lotto di pertinenza del fabbricato e va calcolato con metodi topografici. (fig. 7)

**22) Hf – Altezza dell' edificio**

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra, *definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera* e il livello costituito dalla linea di gronda del vano abitabile più alto (fig. 2).

Nel caso la pendenza della falda superi il 35% o la larghezza del cornicione superi m 1,20 dalla parete verticale, l'altezza va misurata ai **due terzi** della proiezione verticale del tetto (fig. 3-10).

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di 1,20m) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a 1,20 m, fino al piano di calpestio del medesimo terrazzo (fig. 4)

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza Hf e H gli impianti e le attrezzature che, per motivi tecnologici o di sicurezza, richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza o configurazione. Ai fini della verifica si considera l'altezza H e Hf misurata dal piano di riferimento 0.00 sino all'intradosso delle strutture portanti di copertura (fig. 5);

Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata per ciascuno di essi o per le singole parti (fig.6).

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

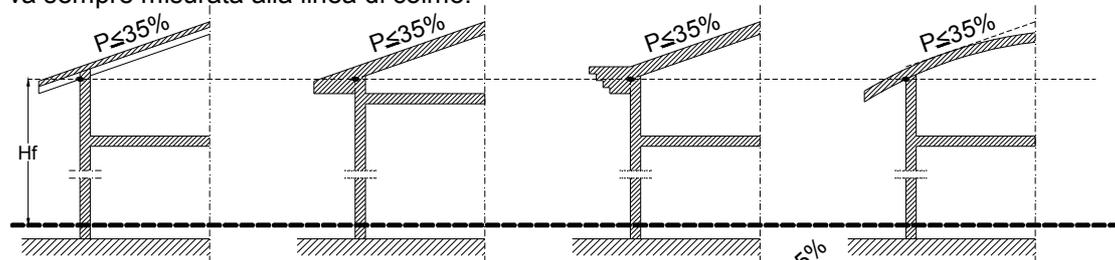


Fig. 2

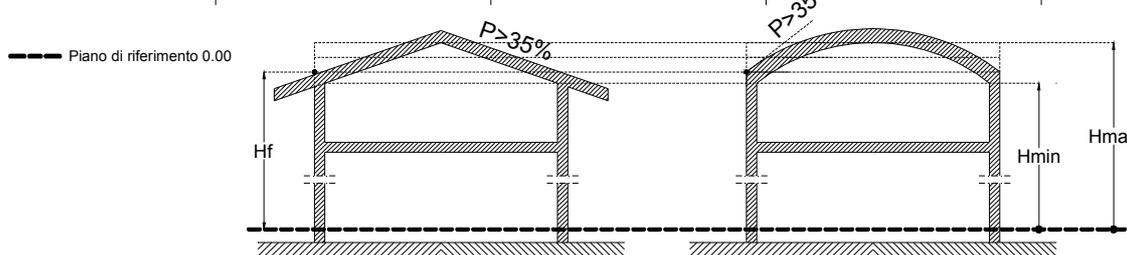
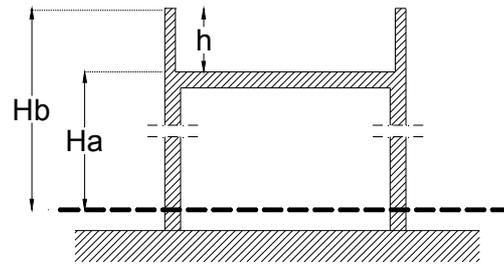


Fig. 3

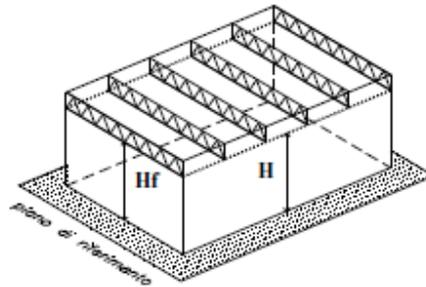


$H_{\text{edificio}} = H_a$  se  $h < 1.20\text{m}$

$H_{\text{edificio}} = H_b$  se  $h > 1.20\text{m}$

Fig. 4

----- Piano di riferimento 0.00



Edifici a destinazione  
produttiva

Fig. 5

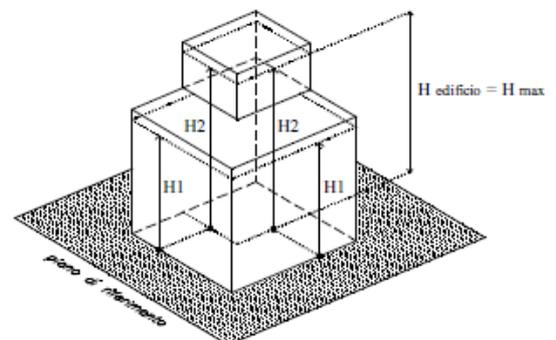
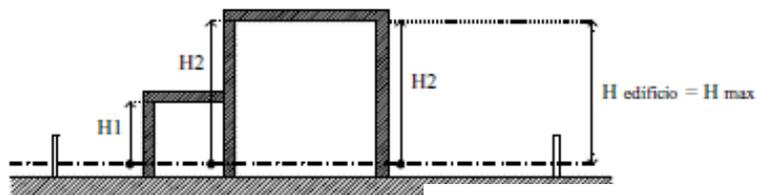
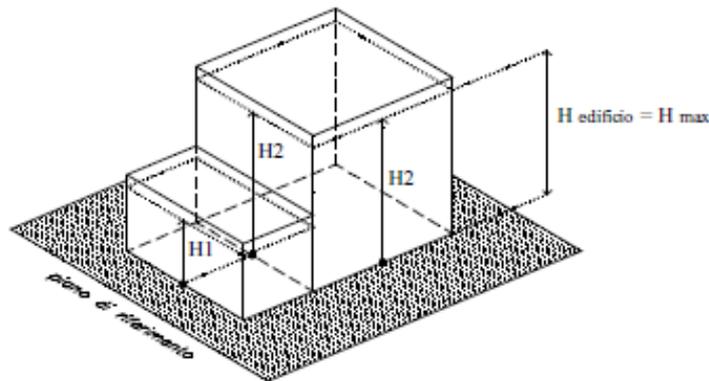
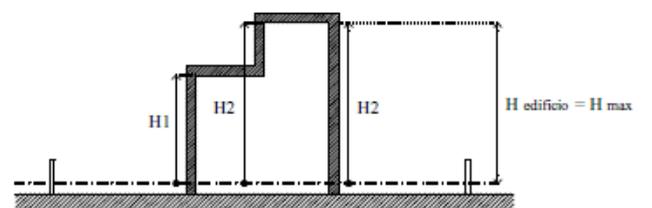


Fig. 6



----- piano di riferimento 0.00

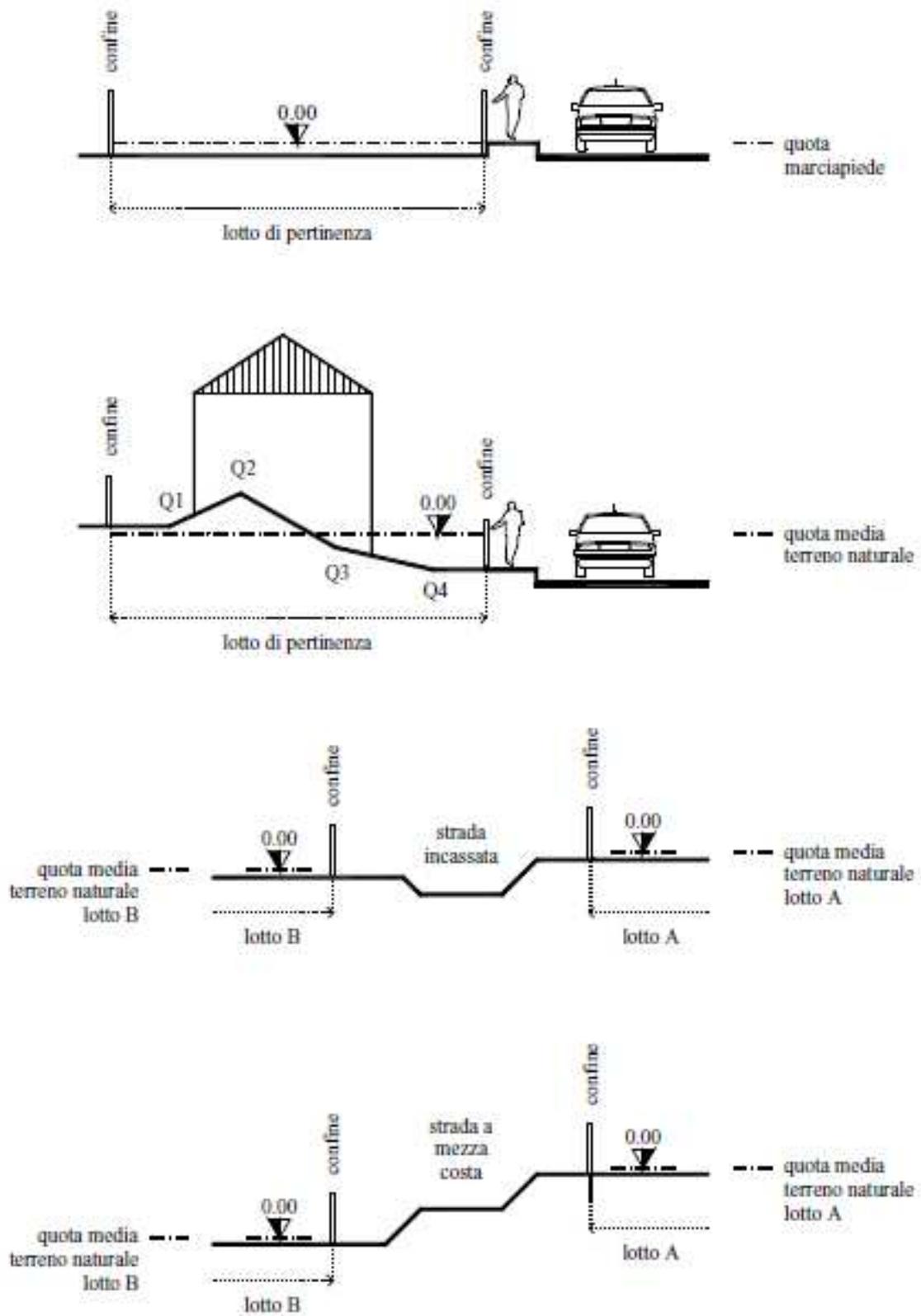
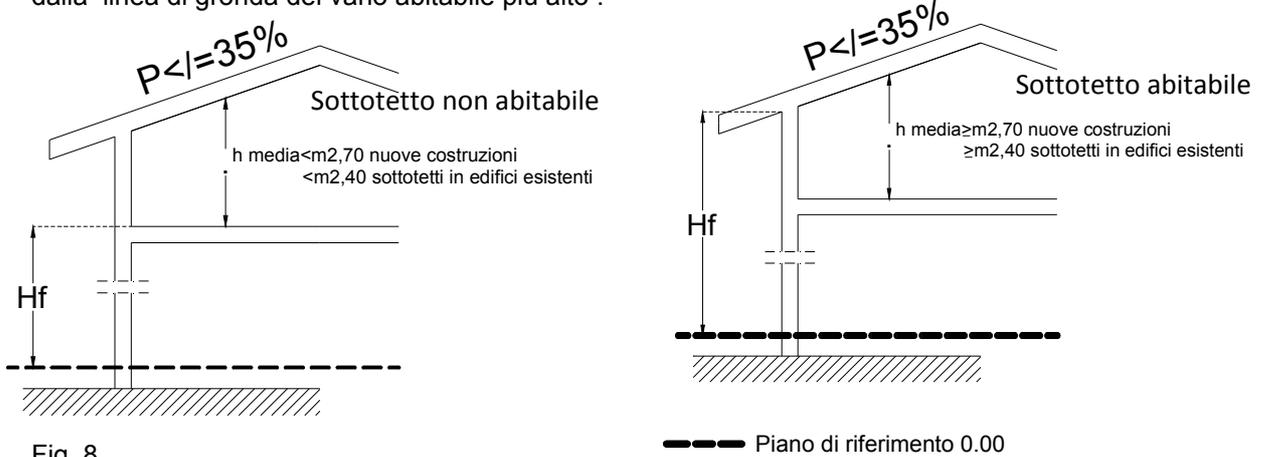


Fig. 7

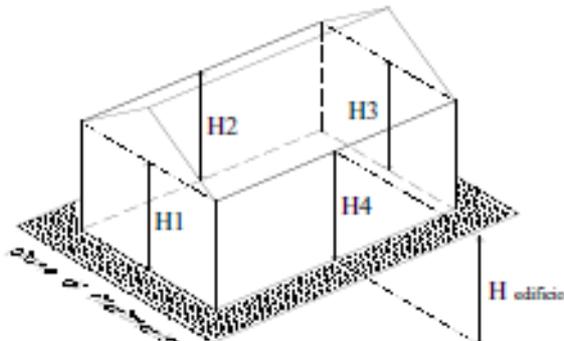
**parametro di riferimento per il calcolo del volume dell'edificio**

L'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita con riferimento alle strade e piazze esistenti, e la quota corrispondente al soffitto dell'ultimo piano, inteso come il solaio di delimitazione di tale piano dal sottotetto se non abitabile. Se il sottotetto è abitabile, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, e il livello costituito dalla linea di gronda del vano abitabile più alto.



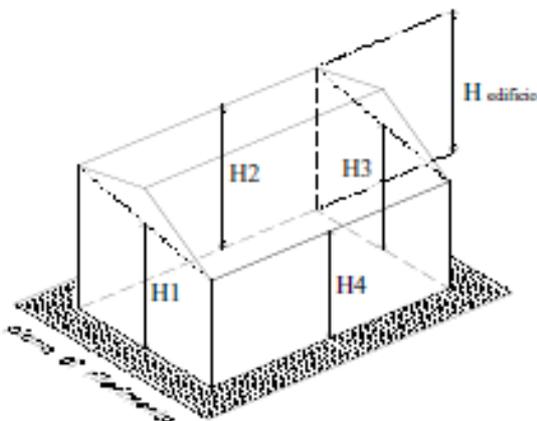
Ai fini della verifica dell'altezza massima di zona omogenea, l'altezza dell'edificio H corrisponde all'altezza del fronte (Hf) più alto (fig.6-9-10-11-12-13).

**COPERTURA A FALDE CON PENDENZA  $\leq 35\%$**



**QUOTA DI IMPOSTA UNICA**

- H fronte 1 = H1
- H fronte 2 = H2
- H fronte 3 = H3
- H fronte 4 = H4
- H edificio = H1 = H2 = H3 = H4

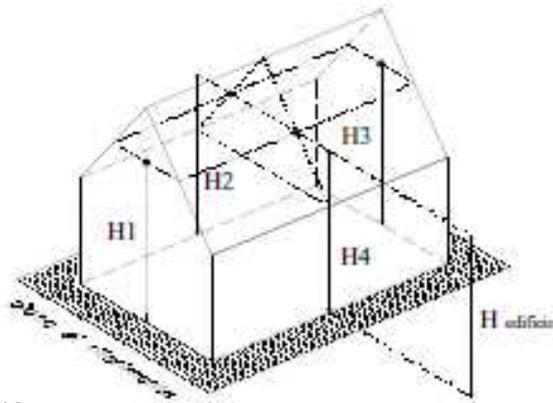


**QUOTE DI IMPOSTA DIVERSE**

- H fronte 1 = H1
- H fronte 2 = H2
- H fronte 3 = H3
- H fronte 4 = H4
- H edificio = H max = H2

Fig. 9

**COPERTURA A FALDE CON PENDENZA >35%**



**QUOTA DI IMPOSTA UNICA**

H fronte 1 = H1

H fronte 2 = H2

H fronte 3 = H3

H fronte 4 = H4

H edificio = H1 = H2 = H3 = H4

Fig. 10

**COPERTURA UNICA FALDA LINEARE O CURVA <=35%**

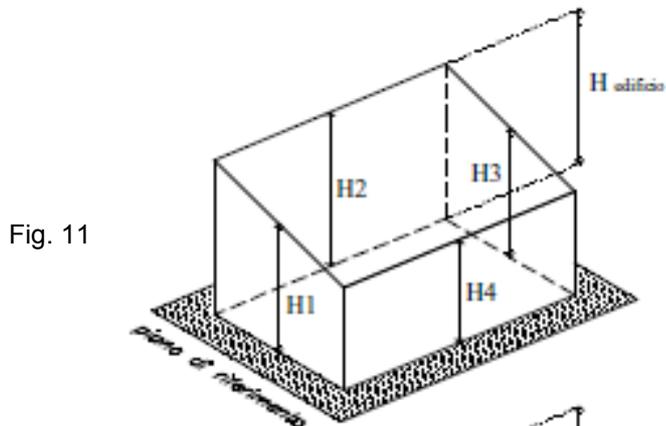


Fig. 11

**FALDA LINEARE**

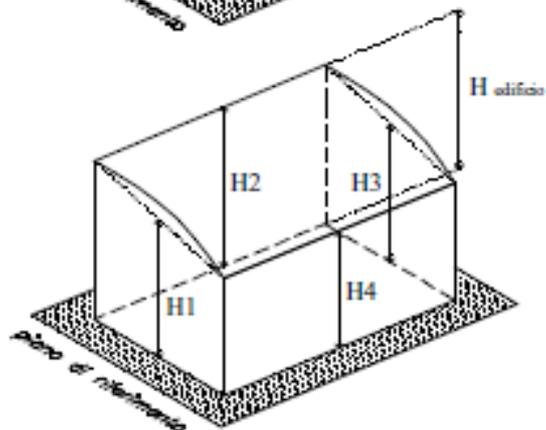
H fronte 1 = H1

H fronte 2 = H2

H fronte 3 = H3

H fronte 4 = H4

H edificio = H max = H2



**FALDA CURVA**

H fronte 1 = H1

H fronte 2 = H2

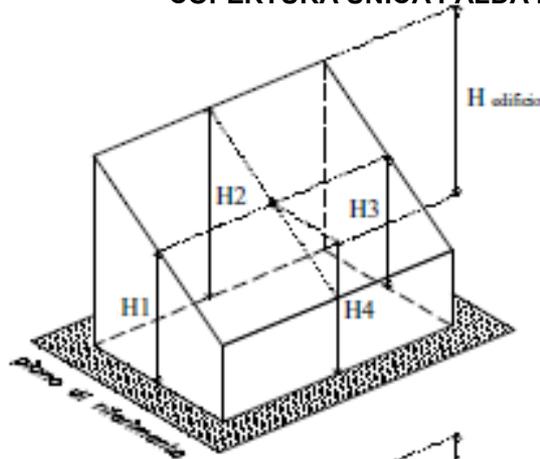
H fronte 3 = H3

H fronte 4 = H4

H edificio = H max = H2

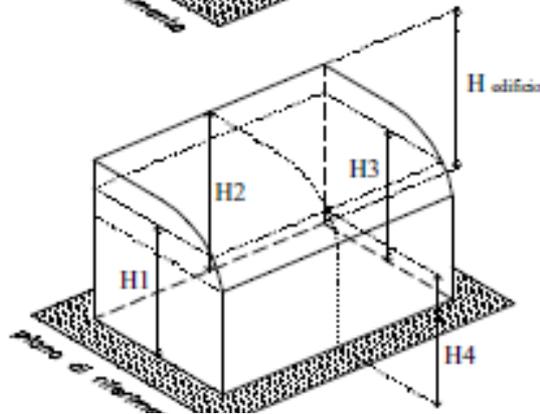
**COPERTURA UNICA FALDA LINEARE O CURVA >35%**

Fig. 12



**FALDA LINEARE**

H fronte 1 = H1  
H fronte 2 = H2  
H fronte 3 = H3  
H fronte 4 = H4  
H edificio = H max = H2

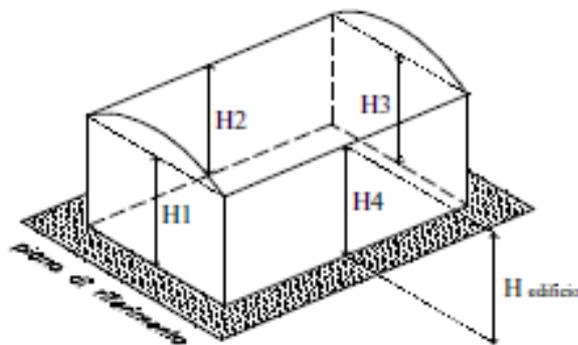


**FALDA CURVA**

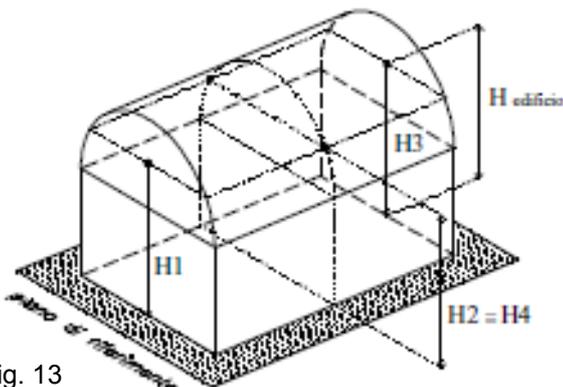
H fronte 1 = H1  
H fronte 2 = H2  
H fronte 3 = H3  
H fronte 4 = H4  
H edificio = H max = H2

**COPERTURA A BOTTE**

**COPERTURA A BOTTE  
RIBASSATA**



H fronte 1 = H1  
H fronte 2 = H2  
H fronte 3 = H3  
H fronte 4 = H4  
H edificio = H1 = H2 = H3 = H4



**COPERTURA A BOTTE**

H fronte 1 = H1  
H fronte 2 = H2  
H fronte 3 = H3  
H fronte 4 = H4  
H edificio = H1 = H2 = H3 = H4

Fig. 13

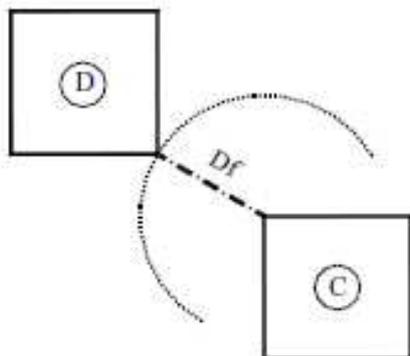
**23)  $F_s$  – Filo esterno.**

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con il perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici.

**24)  $D_f$  – Distanza tra le fronti (m).**

Per “distanza tra le fronti” degli edifici si intende la distanza misurata in senso radiale, con esclusione dei balconi aperti, sporti, pensiline e simili, nel caso che non superino i metri 1,20 (fig.14)

Fig. 14



**FABBRICATI NON ANTISTANTI**

— superficie coperta  
 $D_f$   
 - - - distanza tra i fabbricati C e D

La distanza tra fabbricati si applica anche tra distinti edifici insistenti sullo stesso lotto di pertinenza.

**25) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DPF)**

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .

Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta.

La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete.

Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.

La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato.

La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

**26)  $D_s$  – Distanza dal filo stradale (m) - (D.M. 1404/68).**

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di 1,20 m. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel PRG e di quanto stabilito dal codice della strada.

**27)  $D_c$  - Distanza dai confini di proprietà**

Si intende per “distanza dai confini”, la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata dal filo esterno dei fabbricati con esclusione di sporti e balconi, e simili nel caso che non superino i metri 1,20 e la linea di confine, misurata in direzione perpendicolare al confine (fig. 17).

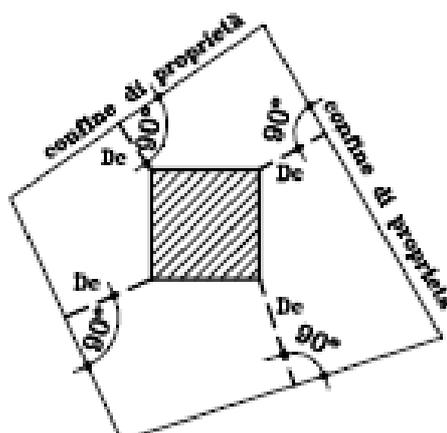


Fig. 15

È ammessa la costruzione a confine per pareti non finestrate, a condizione di ottenere assenso scritto da parte del proprietario del fondo confinante.

Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.

- Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico sono ammesse le distanze preesistenti.
- In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;

**28) Np – Numero dei piani (n).**

Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani realizzabili fuori terra, comunque destinati, esclusi i piani interrati e inclusi i sottotetti che possiedono i requisiti tecnico - funzionali di abitabilità e agibilità.

Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

**29) Lm – Lunghezza massima delle fronti (m).**

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**30) Ip – Indice di piantumazione (n/ha).**

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

**31) Isv – Indice di superficie a verde (mq/mq).**

Fatta eccezione per le zone, "Agricola - A e B", il 50% dell'area scoperta, di pertinenza dei fabbricati da realizzare non deve essere pavimentata e rimanere permeabile alle acque.

**32) Nel caso di utilizzo di definizioni stradali non previste nel presente articolo, vanno applicate quelle definite dal vigente "Codice della Strada".**

**33) Per le esigenze elementari dei soggetti diversamente abili, certificati ai sensi della Legge 104/92, in situazione di gravità, (art.3 comma 3) non vengono computate ai fini della volumetria e della relativa superficie coperta gli ambiti pertinenziali, quali, ascensori, scale mobili, e tettoie o porticati. Per quanto attiene le distanze, connesse con l'applicazione del presente comma, si applicano esclusivamente quelle previste dal codice civile.**

---

### ART. 16 - Comparto Edificatorio

Le indicazioni normative che seguono sono riferite alla disciplina del Comparto Edilizio, sono coerenti con le previsioni normative del PRG -previste dall'elaborato di Piano denominato Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e ne rappresentano una esplicitazione Regolamentare. La finalità di tale articolo, (coerentemente alle indicazioni dell'art. 28, comma 2 della L.R. 16/2004) è di costituire un quadro omogeneo di disciplina del Comparto Edificatorio in conformità alle indicazioni contenute nel PRG e nelle sue relative NTA .

- Il Comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PRG, dai PUA o dagli Atti di Programmazione degli Interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la Sc ( superficie coperta) complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

---

### ART. 17 - Attuazione dei Comparti Edificatori

Il Comparto Edificatorio (art. 33 L.R. 16/2004) può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto medesimo, anche riuniti in consorzio, dal Comune, ovvero da società miste, anche di trasformazione urbana, o da altri soggetti pubblici o privati.

Nel caso di attuazione di un Comparto da parte di soggetti privati, devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione, nel Comparto, di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal Comune attraverso il PRG, i PUA e gli Atti di Programmazione degli Interventi.

### ART. 18 - Monetizzazione degli Standards

In tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i **costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard** di cui al punto precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il **PRG** e gli Atti di Programmazione degli Interventi ne individuano un primo elenco.

---

### ART. 19 - Destinazione d'uso

**Fermo restando gli atti, autorizzazioni, concessioni legittimamente rilasciati.**

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali; attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- b) attività industriali;
- c) attività produttive, cioè quelle relative a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole e ad esse complementari e/o assimilabili, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi alla persona;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;

Il mutamento di destinazioni d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentito dalle norme dello strumento urbanistico, deve essere realizzato nei modi e nei termini di legge.

La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

**A)** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

**B)** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

**C)** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

**D)** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

**E)** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C).

Nelle zone agricole E1-E2-E3 la destinazione indicata nel PRG con la valenza di attrezzature per l'agricoltura - viene integrata con i seguenti ulteriori scopi, ferma restando la prevalenza delle destinazioni d'uso regolate dalla normativa esplicitata del PRG:

1. attività complementari all'agricoltura [attività, anche commerciali, che comprendono tutte quelle attività complementari e di ausilio al settore primario (agricoltura) che vanno sotto il nome di servizi];
2. attività produttive relative alla trasformazione dei prodotti agricoli, a quelli derivanti da allevamenti, alla trasformazione e lavorazione delle olive, dell'uva e del latte, etc .
3. attività artigianali attinenti alla destinazione rurale, attività ricreative, sportive, (legate al turismo rurale, escursionistico, enogastronomico e culturale);

Resta il divieto di cambio di destinazione d'uso da attrezzature agricole, o ad esse assimilabili, a residenza.

**F)** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

---

## CAP. V – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

---

## ART.20 - Tipologie degli interventi edilizi

1. Le tipologie di intervento sono definite nel presente Titolo.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale sono quelli stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono:

**A) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.), sono quelle di seguito riportate:

**a) "Manutenzione Ordinaria"**

La categoria "interventi di manutenzione ordinaria" comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono in ogni caso comportare modifiche o alterazioni alle dimensioni o agli elementi strutturali, architettonici o decorativi degli edifici.

**b) "Manutenzione Straordinaria"**

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art.3, comma 1, lettera b del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i.). Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti:

- 1) le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
- 2) la demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai interpiano senza aumento di superfici utili e volumetrie;
- 3) le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e quelli tecnologici;
- 4) le opere di modificazione dell'assetto distributivo interno di singole unità immobiliari;
- 5) gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
- 6) gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
- 7) le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt. 3,00, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- 8) gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare;
- 9) Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della vigente legislazione (art.5 legge n° 308/1982), quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazione relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico. (vedere L. n. 10/91 artt. 13, 14 e 16 aggiornato con D. Lgs n° 192 del 19/08/2005, legge n° 179/92 e DPR n. 412/93)

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie utile lorda.

Sono opere di manutenzione straordinaria, le seguenti opere quando sono eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

### **c) “Restauro e Risanamento Conservativo”**

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, (art.3, comma 1, lettera e del D.P.R. n° 380/01 e s.m.l.). Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ai sensi dell'art.3, comma 2, del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e dell'art.29, comma 4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), si definiscono come interventi di restauro quelli diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale ai sensi della vigente normativa sismica.

Il restauro si applica per tutti gli immobili e loro pertinenze assoggettati alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., secondo le prescrizioni di cui all'art.29 dello stesso Decreto Legislativo recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### **Il restauro**

Il “restauro” comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Sono compresi negli interventi di restauro:

- a) la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- b) la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;
- c) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- d) la conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc.

Il frazionamento di un'unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Rientra nella categoria del restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti, la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

In ogni caso non è consentito alterare la percentuale di aree permeabili dell'intervento originario.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

#### **Il risanamento conservativo**

Gli interventi di “risanamento conservativo” sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo:

- a) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente e storicamente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva;
- b) la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse storico e culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc;

- c) limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;
- d) interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.

E' fatto, comunque, obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari, salvo che si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

#### **d) "Ristrutturazione Edilizia"**

Sono 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, con o senza aumento o recupero di superficie utile (pertanto tutti gli interventi disciplinati dall'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. e dalla Circolare 7 agosto 2003 n. 4147/316/26).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nel rispetto dei vincoli planovolumetrici e dei caratteri morfologici della struttura urbana, come specificato dalla Circolare Min. Infrastrutture del 08/10/2003.

Tale categoria di intervento non è applicabile agli edifici di riconosciuto valore storico-artistico ed ambientale-paesaggistico, ovvero per quelli di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, quelli che prevedono gli interventi entro la sagoma preesistente, come:

- la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- la creazione di nuove superfici utili, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
- la trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su);
- la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della consistenza volumetrica di quella preesistente e della sagoma.

Sono, inoltre, da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi che, conservando la volumetria esistente, possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione interessante un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma preesistente; "ristrutturazione parziale" l'intervento su parti dell'edificio; "ristrutturazione con ampliamento" la ristrutturazione con variazione in aumento della sagoma.

**B) Interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie definite ai punti precedenti. A sensi dell'art. 3, lett.e) del T.U. in materia di edilizia, sono comunque da considerarsi tali:

- 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 seguente;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni, pale eoliche e mini eoliche;
- installazione di strutture a sostegno di pannelli fotovoltaici, vedi ombrai, pensiline fotovoltaiche, serre fotovoltaiche.
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Sono altresì da considerarsi tali:

- a) chioschi;
- b) la creazione di Snr fuori sagoma e fuori area di sedime del fabbricato;
- c) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e piscine;
- d) impianti tecnologici e volumi tecnici (h>2,20 m.);
- e) la costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m.1,50 realizzati fuori sagoma.

### **C) Ristrutturazione urbanistica**

Ai sensi della lettera f) del comma 1 dell'art. 3 del T.U., rientrano in tale tipologia 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, per i quali sono necessari progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, che in quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definite.

Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono:

- la rilevanza urbanistica dell'intervento;
- il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici nel caso di demolizioni e ricostruzioni.

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;
- gli interventi che contemplino la riorganizzazione piano volumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni, anche di nuova edificazione, diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico;
- la ricostruzione di edifici od isolati distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale;
- gli interventi che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche e tipomorfologiche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.

Devono essere eliminate, in ogni caso, le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

### **D) Demolizione senza ricostruzione**

La categoria "demolizione senza ricostruzione" comprende interventi che comportano la totale o parziale eliminazione di complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi incongrui con il decoro e i valori ambientali del contesto con la risistemazione delle aree di sedime.

### **E) Variazione di destinazione d'uso**

La categoria "variazione di destinazione d'uso" comprende la sola variazione dell'uso delle costruzioni e delle aree non edificate tra quelle che sono definite e consentite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo.

### **F) Sistemazioni esterne**

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti superficie coperta secondo la definizione del presente Regolamento, esteso alle **aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari)** che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come superfici coperte ai sensi del presente Regolamento o delle vigenti **NTA del PRG**, quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

---

### **ART.21 - Demolizione e fedele ricostruzione**

In esecuzione della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 07/08/2003 n.4174, la ricostruzione di un immobile in sito con la sagoma di progetto fedele a quella esistente prospiciente una strada pubblica può essere disposta, per esigenze di pubblica utilità, ad una distanza maggiore di quella esistente e minore di quella prevista dalla strumentazione urbanistica vigente per la zona in esame. L'esigenza di pubblica utilità deve essere riconosciuta dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione.

---

### **ART. 22 - Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti**

Si definiscono "opere di arredo urbano" le seguenti:

- espositori;
- collocazione di dissuasori;

Città di Contursi Terme (Sa)

- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei;
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni;
- bacheche e punti informativi;
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni;
- panchine e cestini;
- punti vendita automatizzati;
- porta biciclette;
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni;
- cabine punti telefonici;
- cartelloni pubblicitari;
- segnaletica specialistica e turistica;
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h<1,80 mt.);
- cassette poste e buche impostazione;
- apparecchiature informative a rete;
- apparecchi illuminanti;
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate;
- strutture mobili per il commercio su area pubblica.

Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento, da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. I relativi elaborati di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. I relativi elaborati progettuali devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le distanze e le altezze fissate dal Codice Civile.
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza definita alla presentazione della Scia.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico, ove occorrente. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza il prescritto provvedimento edilizio, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

Le disposizioni di cui ai precedenti punti si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

## **PARTE III**

### **LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA**

---

#### **CAP. VI - TITOLI ABILITATIVI**

---

##### **ART. 23 - Titoli abilitativi**

1. Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili ad eccezione di quelli indicati negli artt. 30 e 39, sono soggetti a titolo abilitativo. I titoli abilitativi sono: la Segnalazione certificata di inizio attività e il Permesso di costruire.

2. La Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi della legge n. 73/2010 e s.m.i., è una dichiarazione dell'avente titolo corredata delle certificazioni e delle attestazioni richieste per l'intervento edilizio. Ha valenza di provvedimento amministrativo ed è accompagnata da elaborati di progetto e da dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseverano la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente responsabile nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici, previo esame della documentazione necessaria per il suo ottenimento, a chi abbia titolo per richiederlo e, una volta riconosciuto, è irrevocabile.
4. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.
5. Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di comunicazione resa ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo a intervenire sull'immobile o porzione di esso.
6. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
7. I titoli abilitativi sono onerosi, salvo gli esoneri previsti dalla legge.

---

#### **ART. 24 - Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio**

Sono legittimati a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo.

Tra i soggetti legittimati:

- a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
- b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
- c) l'amministratore del dominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- e) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- f) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- g) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- j) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

---

#### **ART. 25 - Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) gli interventi non riconducibili all'Attività Edilizia Libera ed al Permesso di Costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Segnalazioni 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.
3. Sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione certificata di inizio attività:
  - a. interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici;
  - b. interventi, consistenti in manufatti, finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.lgs 42/2004 o edifici aventi valore storico -architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
  - c. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d. interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi di volume o mutamenti di destinazione;

- e. quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela, opere interne di singole unità immobiliari che: non comportino modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti dell'edificio; non comportino aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne; non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non alterino le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive; non ne modificano la destinazione d'uso;
  - f. interventi di mutamento della destinazione d'uso senza opere ;
  - g. le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza realizzazione di nuovi volumi;
  - h. le pertinenze di unità immobiliari realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o completamente interrata;
  - i. gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici;
  - j. la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;
  - l. modifiche allo stato dei luoghi, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie;
  - m. cartelloni pubblicitari la cui struttura abbia rilevanza edilizia.
3. Per l'esecuzione delle opere è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori, della Segnalazione certificata di inizio attività corredata dalla documentazione e dagli elaborati di cui agli articoli successivi del presente Regolamento in relazione al tipo di intervento.
4. Non è ammesso realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Segnalazione certificata di inizio attività e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, compresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.
5. A tutti gli effetti di legge la Segnalazione certificata di inizio attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.
6. Le opere oggetto di Segnalazione certificata di inizio attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Segnalazione certificata di inizio attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

---

**ART. 26 - Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Segnalazione certificata di inizio attività**

Fatta eccezione per quanto previsto nel D.Lgs. n. 42/2004, non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività nei seguenti casi:

- a. immobili notificati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004;
- b. immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004;
- c. immobili ricadenti all'interno del perimetro dei Parchi esistenti, e di ogni altro perimetro di parco che l'Amministrazione Comunale individuerà, a partire dalla data di costituzione e autorizzazione del Parco, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere;
- d. immobili sottoposti a particolari discipline di tutela dallo strumento urbanistico, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere.

---

**ART. 27 - Opere soggette a Permesso di Costruire**

1. E' subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ogni attività così come la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, a prescindere dai materiali e dalla tecnica costruttiva impiegati, e anche se smontabile, intenda soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, tanto continuativi quanto stagionali ma ricorrenti, e che produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi. Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività e sono escluse le opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire.
2. Fatta salva la disposizione generale gli interventi edilizi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire sono:
- a. gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti di Recupero, mutamenti della destinazione d'uso;
  - c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ove non soggetti a PUA).

Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:

Città di Contursi Terme (Sa)

- varianti a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Segnalazione certificata di inizio attività dalla legislazione vigente;
- opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Segnalazione certificata di inizio attività;
- manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
- distributori di carburante.

---

#### ART. 28 - Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

#### **ART. 29 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico ambientali - idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, previo versamento della somma stabilita dall'organo competente. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.
4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
  - estratto di mappa catastale aggiornata;
  - copia titolo di proprietà o autocertificazione.

---

#### **ART. 30 - Varianti**

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta negli artt. del presente Regolamento.  
Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.
2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 60 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).
3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.  
Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

---

#### **ART. 31 - Varianti per le opere su immobili vincolati**

Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

---

#### **ART. 32 - Interventi di Demolizione**

1. Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.
2. Non è consentita la demolizione di immobili per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando:
  - a la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;
  - b si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;
  - c si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del PRG vigente.

Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.

L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentono la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali ed amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire.

3. La demolizione è, altresì, subordinata a:

- libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
- chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
- impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

4. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.

5. La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

---

## CAP. VII – PROCEDURE

---

### ART. 33 - Nulla Osta paesistico ambientale

Per tutti gli interventi edilizi rientranti nelle competenze in materia paesistico-ambientale subdelegate ai Comuni con LL.RR. nn. 54/80 e 65/81 necessita la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. (S.O. n.28/L alla G.U. n.45 del 24/02/2004). E' obbligatoria la redazione degli studi di impatto ambientale per le categorie di opere di cui al D.P.C.M. 10/08/88 n.377, D.P.R. 11/02/98 e del Regolamento Tecnico (D.P.R. 02/09/99 n.348, G.U. n.240 del 12/10/99).

41

---

### ART. 34 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

L'ufficio comunale dello **Sportello Unico per l'Edilizia**, costituito ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del TU. in materia di Edilizia, ovvero lo Sportello Unico per le Attività Produttive, nel caso di interventi di cui all'art. 1 del d.P.R. 447/98 e s.m.i., è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 2 dell'art. 5 del T.U. citato, con riferimento a: ricezione delle domande di Permesso di Costruire e delle "SCIA"; informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti; rilascio di certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;
- ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi, ai sensi del comma 4 dello stesso art. 5 del TU, ove non siano stati già allegati dall'istante.

---

### ART. 35 - Segnalazione certificata di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:

- a. documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi articoli;
- b. relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati;
- c. quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
- d. indicazione del direttore lavori;
- e. nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui agli articoli successivi.

2. La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività avviene con le stesse modalità individuate al successivo articolo per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. Le Segnalazioni certificate di inizio attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.
3. L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma precedente, nel termine di 30 giorni previsto dalla legge dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma precedente, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
6. L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente a Segnalazioni certificate di inizio attività, estratte mensilmente a sorte, tra tutte quelle presentate dal primo gennaio dell'anno.
7. La Segnalazione certificata di inizio attività ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia.
8. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
9. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso dell'Amministrazione o dell'Ente responsabile del vincolo va, di norma, allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività.
10. In cantiere va conservata copia della Segnalazione certificata di inizio attività con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa, un elenco di quanto presentato in allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

---

#### **ART. 36 - Permesso di Costruire**

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta nel rispetto della normativa vigente, è presentata all'ufficio competente corredata di tutti i documenti definiti dalle disposizioni tecnico-organizzative.
2. L'ufficio nel tempo stabilito dalle vigenti leggi verifica:
  - a. che alla domanda siano allegati tutti gli elaborati tecnici ed i documenti indicati negli articoli successivi del presente Regolamento, debitamente firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento;
  - b. che l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. Non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto come sopra indicato;
  - c. che la domanda, ed i relativi allegati, rispettino le norme in materia di bollo. Immediatamente dopo sarà reso noto il nominativo del "Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento" al quale è fatto obbligo (facendo seguito alla verifica di cui sopra) di chiedere eventuali integrazioni concernenti documentazioni o elaborati previsti dal presente Regolamento entro 60 giorni dalla presentazione della domanda stessa. A seguito delle integrazioni prodotte il Responsabile del Servizio emette il titolo edilizio entro i successivi trenta giorni.
3. L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:
  - a. gli estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
  - b. le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante;
  - c. la descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale del Permesso di costruire;
  - d. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
  - e. gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;

- f. gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di Costruire è subordinato;
- g. gli estremi del versamento degli oneri concessori;
- h. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell'ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del Permesso di Costruire;
- i. la data e l'esito dell'istruttoria;
- j. la data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e degli uffici competenti. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio del Permesso di Costruire non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
- k. il termine entro il quale i lavori devono avere inizio nonché il termine per la loro ultimazione;
- l. l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16/comma 4 del DPR 380/2001, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni Regionali e Comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
- m. l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
- n. il nominativo e la firma del Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto;
- o. le prescrizioni speciali relative all'intervento.

4. All'atto di Permesso di Costruire è allegato il foglio delle prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire stesso.

Il Permesso di Costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.

5. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dal rilascio del titolo edilizio. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

6. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti disposizioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

7. La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano al Protocollo Generale dell'Ente.

La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto.

8. Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, tali termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza dei suddetti termini, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.

Tali motivi sono, di norma:

- a. mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
- b. indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
- c. fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
- d. decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
- e. sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- f. verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- g. mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;

h. sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria se riferiti ad interventi non autorizzati.

9. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata nuova istanza di Permesso di Costruire.

---

#### **ART. 37 - Interventi e titoli abilitativi in deroga**

Coerentemente con il disposto dell'art. 14 del T.U. in materia di Edilizia, il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente:

1. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., che ha abrogato il D.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
2. quando previsto da specifiche leggi (quali, ad esempio, la legge 13/1989 e la legge 122/1989);
3. per ragioni d'allineamento stradale (in deroga ai requisiti di distanza).

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. n.241/1990. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7,8,9 del D.M. n.1444/1968

Per tale procedura non valgono i termini intermedi e finali del procedimento previsti per il permesso di costruire ordinario.

---

#### **ART. 38 - Permesso di Costruire per varianti essenziali**

Qualora si manifesti la necessità di varianti essenziali al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti essenziali è ammessa anche in corso d'opera. Anche in questo caso, qualora entro i termini e le procedure stabilito agli artt. 20 e 21 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto. In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del Permesso di Costruire in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente rideterminato in funzione del progetto modificato.

Il Permesso di Costruire per la esecuzione dei lavori in variante essenziale da luogo allo spostamento dei termini di validità del Permesso di Costruire originario e di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto degli anzidetti Permessi di Costruire, i quali termini riprendono ex novo dalla data del rilascio del nuovo Permesso di Costruire.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per aumento del volume, per diverso orientamento, per diverse disposizioni planovolumetriche e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
- f) Modifiche alla sagoma nel caso in cui eccedano le tolleranze di cantiere. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Con la determinazione del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP in ordine alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP sul progetto di variante entro 60

giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti oggetto della variante si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora si presenti in corso d'opera l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante può essere presentata anche prima dell'ultimazione delle opere. Si intende accolta se il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP del loro inizio. Tale possibilità di tacito assenso non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

---

#### **ART. 39 - Nuova istanza di Permesso di Costruire**

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi Comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio.

Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.

Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del medesimo.

---

#### **ART. 40 - Permesso di Costruire in sanatoria**

Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme gli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria senza che il Responsabile del Procedimento preposto si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi rifiutata ed il Responsabile del Procedimento avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

---

#### **ART. 41 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire**

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, nonché al Costo di Costruzione, nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa nazionale negli articoli 16/17/18/19 del DPR 380/2001, con legge regionale 19 del 2001 e secondo quanto stabilito dalla Amministrazione Comunale con delibera di Giunta.

Sono esentati dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui all'art. 17 del DPR 380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria. Per le stesse motivazioni la relativa SLP ed il costo relativo non concorrono al calcolo dell'aliquota di contributo commisurata al costo di costruzione.

1) La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di

urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2) La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

3) Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

4) Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

5) Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma precedente (4) rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

6) Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

7) Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

8) Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 7.

9) Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii..

10) Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (art. 2135 del codice civile);

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

f) la realizzazione di parcheggi di cui all'art.6, comma 2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004.

11) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

12) Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

13) La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell' art.16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

14) Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

15) I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

16) Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

17) Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

18) Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

19) Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Sono altresì subordinati al pagamento del contributo di costruzione quegli interventi eseguiti a seguito di Denuncia di Inizio Attività individuati ai sensi dell'art.2, comma 4, della L.R. n.19/2001, e dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della stessa Legge Regionale.

Per le opere soggette a Permesso di Costruire per le quali non vi è incidenza di alcuna opera di urbanizzazione e, quindi, esonerate dal pagamento del relativo contributo di concessione, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato sulla base del costo dell'opera valutato dal progettista tramite perizia asseverata, con riferimento ai prezzi in vigore stabiliti dai competenti uffici regionali, per l'anno in corso, per i lavori pubblici.

Per tutte le domande di permesso di costruire e le S.c.i.a., per le quali il contributo sia, in tutto o in parte, da riferirsi al costo documentato di costruzione, ai sensi degli articoli 16, comma 10 e 19, commi 2 e 3, d.P.R. n. 380 del 2001, la Giunta Comunale ovvero il Responsabile del Settore di competenza può individuare soglie di attenzione, riferite al costo unitario per ogni metro quadrato di pavimento di superficie complessiva e totale misurata con i criteri di cui al decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801.

#### **Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti.**

Rientrano in questa categoria le cave, impianti a cielo aperto per la produzione di calcestruzzi e/o altri materiali, gli impianti o attrezzature sportive private, i distributori di carburante, i depositi di materiale a cielo libero, ecc.

Qui di seguito vengono individuate le varie tipologie e il parametro di calcolo, rimandando ad apposita deliberazione di Giunta Comunale l'importo unitario da corrispondere, stabilito in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere di urbanizzazione che il Comune deve realizzare o ha già realizzato:

- a) Per le autorizzazioni di cava viene stabilito come parametro il metro cubo (mc), dove i mc sono riferiti al quantitativo di materiale oggetto di autorizzazione. Le modalità di pagamento saranno stabilite nella Convenzione che precede l'autorizzazione;
- b) Per gli impianti sportivi privati (piscine, palestre, ecc.) viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti alla superficie utile lorda dell'impianto, coperto o scoperto.
- c) Per gli impianti di distribuzione carburante e servizi annessi viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, coperto o scoperto comprensivo degli spazi di manovra e degli spazi connessi all'attività (autolavaggio, parcheggi, ecc.). Comunque eventuali manufatti destinati a: bar, negozi, ecc. sono soggetti al contributo di costruzione previsto secondo il tipo di attività svolta (commerciale, artigianale, ecc.).
- d) Per l'utilizzo di aree a scopo di stoccaggio e deposito di materiali, per un periodo superiore ad un anno, viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove per mq. si intende tutta la superficie interessata dal deposito.
- e) Per gli impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, comprensiva dei locali necessari per il funzionamento dello stesso.
- Per usi del suolo diversi da quelli succitati, il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale collocherà l'intervento in una delle sopra elencate categorie, riferendosi in particolare all'aumento del Carico Urbanistico.

---

#### **ART. 42 - Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto**

1. I soggetti che hanno titolo al rilascio della concessione e della autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda possono richiedere al responsabile dell'ufficio urbanistico un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.
2. Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente all'esecuzione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza e la localizzazione dell'opera stessa.
3. Nel Regolamento edilizio sono definite le modalità di redazione del progetto preliminare e gli elaborati da cui deve essere composto e vanno altresì indicati i tipi di opere edilizie per le quali sia raccomandata la redazione di un progetto preliminare.
4. Il parere preventivo è rilasciato dal responsabile dell'ufficio urbanistico (RUP). Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dallo schema preliminare sugli aspetti indicati al comma 2, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo.
5. Il parere è rilasciato entro sessanta giorni dalla richiesta.

---

#### **ART. 43 - Verifica della conformità dei progetti**

1. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento verifica al momento della presentazione della domanda che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari dal presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.
  2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.
  3. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto:
    - a. delle previsioni del PRG o di eventuali piani attuativi PUA;
    - b. della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
    - c. della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui agli articoli successivi;
    - d. dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi.
- Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e conclude, attestandone la conformità:
- a. al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
  - b. allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo);
  - c. alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
4. Per le opere su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004 i termini di legge per il rilascio del Permesso di Costruire decorrono dopo 20 (venti) giorni dalla data di emanazione della citata

Autorizzazione Paesaggistica, o per esplicita approvazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali della predetta Autorizzazione.

---

#### **ART. 44 - Opere a carattere precario e temporaneo**

Sono definite tali le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo (dal giorno - al giorno) e non ricorrenti.

La precarietà dell'opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.

Ai fini della qualificazione della precarietà dell'opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l'infissione al suolo.

Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni e/o opere funzionali a lavori in corso soggetti a Concessione Edilizia.

Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato.

Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale.

---

#### **ART. 45 - Interventi Urgenti**

1. Le opere soggette a Permesso di Costruire, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.

2. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

---

#### **ART. 46 - Manufatti Stagionali**

Tali manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di utilizzazione del manufatto, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Permesso di Costruire ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).

Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.

Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fidejussione pari al valore di quanto installato e comunque non inferiore a 1.000,00 ( mille/00 ) euro.

In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

---

#### **ART. 47 - Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere**

1. Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle norme del Prg in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione.
2. Gli spazi a standard devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso ai sensi di quanto indicato nel comma precedente, si configura la presenza di opere e l'intervento è soggetto a Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.

In tali condizioni la variazione della destinazione d'uso in assenza di opere rientra nella attività edilizia libera, così come disciplinata all'art. 28 del presente Regolamento.

---

#### **ART. 48 - Lavori di sicurezza**

1. Le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività o Scia, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:
  - a. opere di puntellamento provvisoria;
  - b. spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozioni di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
  - c. demolizione di murature, di solai interni o di copertura, di sporti e di parti limitate di fabbricati.
3. È fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività. Alla documentazione vanno allegati gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio o dell'URBANISTICA E LL.PP circoscrizionale o del Comando dei VV.UU.
4. Nel caso si tratti d'immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

---

#### **ART. 49 - Lavori di interesse pubblico**

1. Con ordinanza del dirigente del servizio possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo, lavori d'interesse pubblico del seguente tipo:
  - a. lavori per eliminare un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
  - b. opere di tutela per l'igiene pubblica;
  - c. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
  - d. ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.
2. Nei casi di cui al comma 1, il dirigente del servizio assegna nella medesima ordinanza un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.
3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il dirigente può intervenire, di ufficio e a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.
4. Avverso all'ordinanza di cui al comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

---

### **CAP. VIII - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

#### **ART. 50 - Documenti da allegare alla Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Ogni Segnalazione certificata di inizio attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Segnalazione certificata di inizio attività è la seguente:
  - a. Domanda redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo;
  - b. Relazione Tecnica a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
  - c. Titolo di proprietà (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento, anche tramite autocertificazione.
  - d. Estratto PRG e/o PUA con localizzazione dell'intervento;
  - e. Documentazione fotografica dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
  - f. Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
  - g. Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico e idrogeologico o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato;
  - h. Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada;
  - i. Atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata della esecuzione dei lavori. Detto atto deve essere accompagnato il D.U.R.C. dell'impresa esecutrice dei lavori.
  - j. Ulteriore eventuale documentazione prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
  - k. Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
  - l. Eventuale dichiarazione attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.
4. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.  
Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo

---

#### **ART. 51 - Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire**

1. Ogni istanza di Permesso di Costruire deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento, salvo quanto contenuto al penultimo e ultimo comma del presente articolo.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Permesso di Costruire è la seguente:
  1. **Domanda di Permesso di Costruire** in bollo sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzii l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto;
  2. **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, oltre che del rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
  3. **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento; anche tramite autocertificazione.

4. **Estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale** (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione;
  5. **Documentazione catastale aggiornata:** estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
  6. **Estratto PRG e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
  7. **Documentazione fotografica dello stato attuale** dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
  8. **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche generali** per progetti di nuovi fabbricati che prevedono locali commerciali o artigianali;
  9. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
  10. **Relazione tecnico-agronomica** solo ed esclusivamente per quanto riguarda i volumi dell'edilizia rurale esclusi dal computo dei volumi e più precisamente le stalle aperte o libere, i fienili, e pagliai aperti, i silos, volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto;
  11. **Progetto degli impianti** come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n. 10/1991 e del DPR 412/1993, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
  12. **Documentazione attestante l'assenza di rischio idrogeologico - idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato.
  13. **Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)** se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV. FF. ai sensi delle leggi vigenti, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
  14. **Relazione Geologica tecnica** nei casi previsti dalla Legge; in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
  15. **Modello ISTAT** debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
  16. **Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada** sottoscritta dal tecnico abilitato;
  17. **Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole**, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni di Legge previste per le residenze e per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.
  18. **Elenco dei documenti allegati** alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
- Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

**- Per interventi di infrastrutture:**

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

**- Per interventi a scala urbanistica:**

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

---

**ART. 52 - Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova edificazione**

1. Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati:

- a) **Planimetria Generale** dell'intervento, anche in formato digitale (formati dwg e/o dxf) b) **Planimetria Generale** orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove ne sia consentito

l'accesso, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;

c) **Planimetria Generale** orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato di progetto del lotto di terreno urbanisticamente asservito, in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte e di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;

d) **Schema Planimetrico** in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;

e) **Disegni degli elaborati progettuali**, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

2. Nei Disegni degli elaborati progettuali devono essere rappresentati:

le **piante di ogni piano** e della **copertura**, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura;

**prospetti di tutti i fronti del fabbricato**, opportunamente quotati, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00;

almeno una **sezione verticale quotata** in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00;

**planimetria generale** e sezioni atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100;

**particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;

**per interventi di particolare rilevanza dimensionale** e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale (edifici pubblici, chiese, edifici monumentali in genere o di dichiarato valore per il tessuto urbano ed ambientale), è opportuno integrare la rappresentazione grafica con almeno **due rappresentazioni prospettiche o assonometriche** da almeno due punti di vista significativi, che descrivano sufficientemente le intenzioni del progetto.

3. Per i fabbricati di cui al punto precedente l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici e simulazioni tridimensionali computerizzate a colori che attestino i materiali utilizzati e che inseriscano il progetto nell'ambiente circostante, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

4. Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.

5. Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.

6. Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

7. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con idonei elaborati, l'opera nell'ambiente circostante ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

8. Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare e sulle modalità che si intendono adottare per la riduzione dell'impatto ambientale.

---

#### **ART. 53 - Elaborati grafici da allegare alle istanze - Interventi di recupero**

1. Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:

a) **rilievo dello stato di fatto**;

b) **stato di progetto**;

c) **sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto** con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà esser presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

2. Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto.

Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

3. Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.

4. Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:

a) **pianta di ogni singolo piano**, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;

b) **pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze** delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;

c) **sezioni verticali** in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;

d) **prospetti di tutti i fronti** del fabbricato, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.

e) **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.

5. Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

6. Solo per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

7. Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

8. Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

9. E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.

In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici devono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.

10. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D.l.vo n. 42/2004, o su parti di tessuto urbano, sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a) Relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:

analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;

analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;

analisi dello stato di conservazione;

documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.

b) Relazione tecnica contenente:

commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;

- individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
- descrizione degli interventi previsti.

11. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico, per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Permesso di Costruire, come con Segnalazione certificata di inizio attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

---

#### **ART. 54 - Elaborati grafici - Interventi di demolizione**

1. Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

- a) **Planimetria Generale dell'area** sulla quale insiste il fabbricato da demolire anche in formato digitale(dxfl o dwg);
- b) **Planimetria Generale della zona** circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione;
- c) **Piante e Sezioni** del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni differenziate per le strutture delle quali è prevista la conservazione ed di quelle per le quali è prevista la demolizione;
- d) **Documentazione fotografica** completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
- e) **Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo** esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
- f) **Relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione**, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
- g) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area;
- h) **Indicazione della discarica** o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

---

#### **ART. 55 - Nulla Osta paesistico ambientale**

Per tutti gli interventi edilizi rientranti nelle competenze in materia paesistico-ambientale subdelegate ai Comuni con LL.RR. nn. 54/80 e 65/81 necessita la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. (S.O. n.28/L alla G.U. n.45 del 24/02/2004). E' obbligatoria la redazione degli studi di impatto ambientale per le categorie di opere di cui al D.P.C.M. 10/08/88 n.377, D.P.R. 11/02/98 e del Regolamento Tecnico (D.P.R. 02/09/99 n.348, G.U. n.240 del 12/10/99).

55

---

### **CAP. IX - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

---

#### **ART. 56 - Inizio dei lavori e formalità da esperire**

Prima di iniziare i lavori, il titolare del Permesso di Costruire dovrà:

- a) depositare in cantiere il Permesso per esibirli ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
  - b) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori, dei soggetti di cui al D.L.vo n.81/2008., nonché del costruttore, con le quali essi accettano l'incarico loro affidato, precisando, nel caso di non affidamento dei lavori a terzi, che le opere verranno eseguite in economia direttamente dal titolare del Permesso;
  - c) comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio lavori almeno dieci giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi;
  - d) depositare, prima dell'inizio dei lavori, presso l'ufficio tecnico comunale, la documentazione prevista dagli artt. 4 e 28 della L. 10/1991 e s.m.i. (*Dlgs 192/2005, modificato dal Dlgs 311/06, Drp 59/2009, applicativo del Dlgs 192/2005, Dlgs 28/2011*) relativa agli impianti, firmata dal committente e dal progettista, redatta secondo gli appositi modelli approvati con D.M. 13/12/1993 - G.U. 20/12/1993 n. 297;
- I denunciati a mezzo SCIA delle opere edilizie ad essa assoggettate sono tenuti a depositare in cantiere la copia della denuncia e delle eventuali integrazioni, corredate della prova della ricezione da parte del Comune;
- I lavori devono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

---

#### **ART. 57 - Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di

confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 10 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

4. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

---

#### **ART. 58 - Disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:

- a. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
- b. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- c. il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
- d. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
- e. la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
- f. il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- g. le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
- h. il nominativo del responsabile dei lavori;
- i. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
- j. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
- k. anche su una tabella diversa, una vista fotorealistica tridimensionale digitale del progetto.

2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:

- a. Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
- b. documenti di cui all'art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
- c. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- d. progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
- e. progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
- f. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

3. I cantieri devono essere per tutta la durata dei lavori mantenuti liberi da materiali inutili e/o dannosi non direttamente da impiegare nelle operazioni previste nell'arco di 5 giorni.

4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

5. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi

impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

---

#### **ART. 59 - Prescrizioni in materia di rumore**

1. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

---

#### **ART. 60 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio Urbanistica e LL.PP., a mezzo dei suoi sottoposti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Il Permesso di Costruire o la SCIA., il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

---

#### **ART. 61 - Interruzione dei lavori**

In caso di sospensione dei lavori per iniziativa del titolare del titolo abilitativo, questi deve preavvisare il Responsabile del Servizio Urbanistica e LL.PP. affinché possa disporre, se del caso, sentito il parere del Responsabile del Procedimento, i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro.

---

#### **ART. 62 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari**

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, alle prescrizione degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle prescrizioni fissate nel Permesso di Costruire e ad ogni altra norma legislativa o regolamentare applicabile in materia edilizia ed urbanistica comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali prevista dalle leggi vigenti.

Ove mai l'inosservanza si riferisse a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni dello Stato, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP. ne informa la competente autorità ministeriale, attraverso il relativo ufficio periferico.

---

#### **ART. 63 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle Soprintendenze territorialmente competenti, dandone immediata notizia scritta al Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP., che provvede alla contestuale comunicazione ai suddetti uffici di tutela. Nell'area interessata dal ritrovamento i lavori devono essere sospesi, non alterando le strutture e gli oggetti rinvenuti, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni delle leggi vigenti in materia di tutela del patrimonio storico-artistico.

---

#### **ART. 64 - Inconvenienti igienici**

In ogni momento, qualora si rilevino condizioni di insalubrità, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP., di concerto con la A.S.L. competente per territorio, può ordinare opportuni lavori di modifica o di risanamento, prescrivendo un termine per l'ultimazione dei lavori aggiuntivi o correttivi.

---

#### **ART. 65 - Cautele Varie**

Nell'esecuzione di opere edilizie, l'esecutore deve adottare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose e attenuare, per

quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, anche in materia di inquinamento atmosferico ed acustico. Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore deve chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale e se dovuto assolvere al pagamento dell'occupazione temporanea del suolo.

---

## CAP. X – CONCLUSIONE DEI LAVORI

---

### **ART. 66 – Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità**

1. Non appena risultino eseguiti il rustico e gli impianti tecnici del fabbricato, prima di eseguire gli intonaci, il direttore dei lavori è obbligato, in solido con il titolare dell'atto abilitativo, a darne comunicazione al Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP, che può provvedere ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitario e gli altri elementi non più agevolmente controllabili a costruzione ultimata.

2. Per ultimazione dei lavori s'intende:

- per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire:

l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;

- per gli interventi eseguiti a seguito di SCIA.: l'esecuzione di tutte le opere denunciate;

- per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzabilità dell'opera.

3. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo all'esecuzione dell'intervento edilizio deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto abilitativo (Permesso di Costruire o SCIA.), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

4. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, di cui all'art. 221 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato da D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, il titolare del provvedimento autorizzativo deve allegare all'istanza i seguenti documenti:

a. relazione tecnico-descrittiva delle opere eseguite, debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori anche ai fini dell'art. 4 del DPR 22 aprile 1994 n. 425;

b. certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971 n. 1086;

c. certificato di prevenzione incendi o dichiarazione del direttore dei lavori che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;

d. dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica;

e. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46;

f. autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 24 maggio 1988 n. 203;

g. autorizzazione allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue mediante apposito impianto idoneo a garantire l'assenza di inquinamento del suolo e delle acque;

h. dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi del art. 11 del DM 14 giugno 1989 n. 236 (superamento delle barriere architettoniche);

i. documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 3 del DPR 22 aprile 1994 n. 425;

j. dichiarazione di notorietà attestante l'epoca di realizzazione dell'immobile per i fabbricati esistenti.

---

### **ART. 67 – Rilascio del certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità, richiesto dal titolare del Permesso o dal denunciante a mezzo SCIA., o loro successori o aventi causa, va presentata all'Ufficio Urbanistica, che comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla data di ricezione, il nominativo del Responsabile del Procedimento.

2. Nella richiesta di certificazione dell'agibilità, ai sensi dell'art.25, co.1, lett. b), del T.U. Edilizia, il richiedente deve espressamente dichiarare che nell'immobile oggetto della richiesta non esistono elementi di insalubrità di alcun genere.

Il certificato di agibilità è rilasciato solo per gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art.24, co.2, del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia), secondo le procedure di cui all'art.25 dello stesso Testo Unico.

3. Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro o adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione di agibilità.

4. La mancanza di tale certificato configura l'assenza di una qualità essenziale, che se non posseduta arreca gravi pregiudizi negli atti di compravendita (aliud pro alio).

L'accertamento di assenza di insalubrità comprende anche una verifica della conformità dell'immobile al progetto approvato.

---

#### **ART. 68 - Dichiarazione di inagibilità**

Qualora ricorrano motivate ragioni di ordine igienico, il Responsabile del Servizio Urbanistica e LL.PP, sentita la A.S.L. competente per territorio, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla L. 640/1954, può dichiarare inabitabile o non utilizzabile una costruzione o una parte di essa a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934.

È vietata la concessione in locazione o comunque in uso di locali dichiarati inagibili.

Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute o l'incolumità degli occupanti, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP, su proposta del Servizio ecologia della A.S.L. competente per territorio ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Ai sensi dell'art.26 del T.U. per l'edilizia, il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio di tale potere di dichiarare l'inagibilità dell'edificio o di parte di esso.

---

### **CAP. XI - CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI**

---

#### **ART. 69 - Attività di vigilanza - Organo competente e modalità**

Ai sensi della legislazione vigente, il Responsabile del Servizio Urbanistica e LL.PP esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, l'osservanza delle disposizioni legislative o regolamentari applicabili.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica e LL.PP può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, controfirmato per presa visione dal titolare e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata, indicando le risultanze della medesima, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni dei contraddittori.

---

#### **ART. 70 - Provvedimenti**

Le opere in totale difformità dal Permesso di Costruire o con variazioni essenziali sono definite dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di definire i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite o per il ripristino dello stato dei luoghi. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP con ordinanza:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o su terreni sottoposti in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento del Permesso di Costruire;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza di esso, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita delle opere, in uno con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che motivino la conservazione della stessa, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli enti di diritto pubblico, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza dello stesso;

5) una sanzione pecuniaria:

- a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso di annullamento del Permesso di Costruire, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale è notificata al responsabile dell'abuso a cura del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
- b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dal Permesso, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dal Permesso e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il Permesso. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP ne informa il Ministero di LL.PP. e l'Amministrazione Regionale.

Per le opere eseguite in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività, si irrogano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia).

---

#### **ART. 71 - Contravvenzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio sono sanzionate nei modi e termini di legge.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie subiscono le penalità stabilite dal T.U. della legge sanitaria 1265/1934 e succ. mod. ed int.

L'inosservanza di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia è sanzionata ai sensi delle leggi e dei regolamenti medesimi.

---

#### **ART. 72 - Sanzioni amministrative**

Il mancato versamento del contributo afferente al Permesso di Costruire nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b.

---

#### **ART. 73 - Sanzioni penali**

Per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del Permesso di Costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali previste nella Parte I, Titolo IV, Capo II del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia).

---

#### **ART. 74 - Decadenza dalle agevolazioni fiscali**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza titolo o in contrasto con esso ovvero iniziate sulla base di titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre provvidenze dello Stato o di Enti

pubblici. La norma è applicabile quando il contrasto riguardi violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

---

**ART. 75 - Divieto di allacciamento a pubblici servizi**

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare forniture per l'esecuzione di opere prive del titolo abilitativo prescritto.

---

**PARTE IV**  
**REQUISITI TECNICI ED ESTETICI**

---

**CAP. XII – CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI EDIFICI**  
**NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

---

**ART. 76 – Requisiti di salubrità**

**A) Salubrità del suolo**

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

**B) Smaltimento delle acque luride.**

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride.

**C) Sicurezza e consolidamento del suolo**

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa compilazione del relativo progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da un tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade od altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate. In ogni caso, debbono essere osservate, per quanto applicabili, le disposizioni del D.M. 01/01/1989 e succ. mod. ed int.

**D) Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi**

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

**E) Salubrità dell'aria**

Ai fini della salubrità dell'aria dovrà essere osservata la normativa generale e speciale contro l'inquinamento atmosferico.

---

**ART. 77 – Caratteristiche delle fondazioni**

1) È fatto divieto di costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi; su terreni esposti a inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su suoli di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

2) Quando possibile, le fondazioni debbono essere attestata sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale le strutture fondali debbono essere convenientemente incassate.

3) Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba impostare il fabbricato su terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire la solidità delle fondazioni.

---

**ART. 78 – Requisiti di abitabilità**

1. Ai sensi del DM del 5 luglio 1975 e della L 457/78 negli edifici residenziali l'altezza netta interna dei locali corrispondente alla distanza tra pavimento finito e soffitto è fissata in metri:

- 3,00 per i locali al piano terra adibiti a negozi, uffici e attività terziarie con esclusione delle residenze;
- 2,70 per locali adibiti a residenza;
- 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti e ripostigli;

- 2,40 per locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

2. Negli edifici soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente, nel caso si mantengano altezze già esistenti.

3. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

4. Negli alloggi tutti i locali devono avere l'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli.

Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 %, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti etc.) prima che si diffondano.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

---

#### **ART. 79 - Camere d'aria, intercapedini e vespai**

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente protetti dall'umidità e ventilati.

---

#### **ART. 80 - Murature di nuova esecuzione**

1) Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, utilizzando idonei materiali e qualificata mano d'opera, con malta cementizia od idraulica.

2) Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati.

Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 12 e di larghezza pari a quella del muro; la distanza verticale tra tali corsi non può superare 1,50 m.

3) Nel calcolo dei setti portanti si deve considerare l'azione del vento e si deve garantire che il carico di esercizio sia inferiore a quello ammissibile per il materiale impiegato.

4) Nei piani in elevazione al di sopra del livello terraneo sono vietate le strutture spingenti, quando le spinte non siano contrastate da opportune catene.

5) In corrispondenza di ogni piano deve eseguirsi un cordolo di collegamento in c.a. su tutti i setti verticali portanti.

---

#### **ART. 81 - Solai, coperture, balconi**

1) I solai latero-cementizi o in c.a. e le travi in ferro dei solai con voltine o con tavelloni devono essere resi solidali con le murature adiacenti mediante opportuni accorgimenti tecnici.

2) Le coperture non debbono presentare effetti spingenti sulle murature portanti.

3) I piani in aggetto dei balconi (in pietra, in muratura, in ferro e voltine o tavelloni, in c.a.) debbono essere opportunamente verificati. Gli sbalzi praticabili in c.a. debbono essere dimensionati per sopportare un sovraccarico accidentale di 400 Kg/mq.

4) È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di interventi di restauro di costruzioni tradizionali.

5) Negli edifici tradizionali, le prescrizioni del presente articolo debbono essere temperate con le esigenze della tutela ambientale.

---

#### **ART. 82 - Rifiniture interne e pavimenti**

1) Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono rilasciare o contenere sostanze nocive.

2) In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero a parassiti.

---

#### **ART. 83 - Zoccolature e gronde**

1) Le murature intonacate debbono essere protette alla base da un'idonea zoccolatura.

- 2) Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o comunque con strutture atte a garantirne la stabilità, di convenienti dimensioni.
- 3) La sporgenza delle gronde, oltre 12 cm. è possibile solo su fronti aventi altezza pari o maggiore a 4 m. e non può superare 0,60 m. per le strade di larghezza inferiore a 8 m; per le altre strade valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto, per un massimo di 1,20 m.

---

#### **ART. 84 - Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antiscivolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti od altri opportuni ripari per aree, ballatoi, terrazze il cui piano presenti un dislivello di 0,30 m rispetto ai suoli circostanti.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,20. La suddetta norma non si applica nelle zone di tutela storica, artistica ed ambientale.

---

#### **ART. 85 - Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima da terra pari a 1,60 m.

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

---

#### **ART. 86 – Scale**

1) Quando servano più di due piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. 166/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.

2) Nei fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'aerazione e l'illuminazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione, fatte comunque salve le disposizioni del comma precedente.

3) Nel vano scala non possono essere aperte le fonti di luce dei locali di abitazione, delle cucine e dei gabinetti.

Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm 18 e la larghezza minima di cm 27 in corrispondenza dell'asse di percorrenza (cm 32 dall'imposta interna).

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml 0,90.

---

#### **ART. 87 – Ascensori**

In tutti i nuovi edifici residenziali dotati di tre o più livelli (entro o fuori terra) deve essere previsto almeno un impianto di ascensore la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 130 per cm 95, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 75-80.

L'ascensore deve essere posizionato in modo tale da garantire l'accesso a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap su carrozzella.

Sono escluse le unità immobiliari terra-tetto, unifamiliari.

Il vano ascensore e i locali macchine non debbono essere attigui a locali adibiti a camere da letto.

Per gli edifici esistenti gli impianti di ascensore possono essere inseriti all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche. L'intervento d'installazione, compreso nella manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio.

---

#### **ART. 88 – Coperture**

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico, da realizzare secondo adeguate prescrizioni di progetto.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Se esterni, le pluviali debbono essere realizzate in materiale indeformabile.

Nel sistema di deflusso delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere e luride.

Ai sensi del D.L. 81 art. 116 vi è l'obbligo di inserimento di adeguati punti d'ancoraggio (linea vita) per le imbragature anticaduta su tutti gli edifici di nuova fabbricazione o in fase di ristrutturazione.

---

#### **ART. 89 – Sottotetti termici**

1. Si definisce sottotetto termico il volume tecnico soprastante l'ultimo solaio piano di un edificio con copertura inclinata con una o più falde, motivato e subordinato al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e maggiore comfort ambientale da ottenere sia attraverso un più efficace isolamento termico che attraverso l'installazione di un sistema di accumulazione di energia a pannelli solari.

2. Il sottotetto termico (volume tecnico) deve presentare una altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, all'intradosso del solaio, pari al massimo a metri 1,80. Tale altezza è quella di un sottotetto utilizzabile per l'ispezione dei volumi tecnici.

Devono intendersi per volumi tecnici, ai sensi della Circolare n. 2474 del 31 gennaio 1973 del Ministero dei Lavori Pubblici ("Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici") quei volumi che:

1) hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;

2) sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;

3) sono esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile, in quanto strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di risparmio energetico) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

In ogni caso la sistemazione del sottotetto termico non deve costituire pregiudizio per la sicurezza statica dell'edificio e per la validità estetica dell'insieme architettonico.

L'edificio su cui viene progettato il sottotetto termico deve essere realizzato legittimamente ovvero essere stato preventivamente sanato ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/03.

Il sottotetto è legato all'abitazione sottostante e non potrà essere alienato separatamente dall'abitazione -o parte di essa- di cui è pertinenza.

Trattandosi di volume tecnico, la realizzazione di sottotetto termico non potrà essere consentita su fabbricati provvisti di solaio a camera d'aria.

La realizzazione del sottotetto termico è consentibile come intervento diretto subordinato a permesso a costruire ed il relativo progetto deve essere corredato dal calcolo dell'isolamento termico.

Tali sottotetti devono essere compatibili con le norme dei piani urbanistici, territoriali ed ambientali, in particolare del piano di Bacino.

---

#### **ART. 90 – Sottotetti abitabili**

Si definiscono sottotetti abitabili i locali sottotetto esistenti che rispondono ai requisiti prescritti dalla normativa regionale.

---

#### **ART. 91 – Parcheggi pertinenziali**

1. Ai sensi della L. 122/1989, alle nuove costruzioni devono essere annessi spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori ecc.) debbono essere rispettate le previsioni del comma b, art. 5 del D.I. 1444/1968.

2. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

3. Non è consentita la modifica della destinazione degli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, i quali non possono neppure essere alienati, per intero o frazionamenti, separatamente dall'immobile di cui costituiscono pertinenza strutturale.

---

#### **ART. 92 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili**

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa inclinata e il ciglio della strada deve correre una distanza di almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri, misurata tra gli stipiti più vicini. Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

## CAP. XIII- CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ

### ART. 93 - Classificazione dei locali

Sono agibili i locali nei quali, ai sensi delle vigenti norme in materia di igiene, salubrità e sicurezza, è consentito svolgere la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle loro caratteristiche costruttive.

Ai fini del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, i locali sono così classificati:

- Categoria **A1**:

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

- Categoria **A2**:

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

- Categoria **S**:

- a) servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;
- b) scale che collegano più di due piani;
- c) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- d) magazzini e depositi in genere, cucine rustiche anche in abitazioni urbane;
- e) autorimesse di solo posteggio;
- f) locali ospitanti macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- g) lavanderia e stenditoi;
- h) disimpegni inferiori a 12 mq;
- i) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- l) vani scale colleganti solo due piani;
- m) locali macchine con funzionamento automatico.

*I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.*

### ART. 94 - Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici prevalentemente per abitazione, di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione prevalente (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano in vigore le relative leggi di settore.

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

1) Locali di categoria A1.

Le altezze minime per i locali di cat.A1 a) e b), ( m.2,70 ) di cui all'articolo precedente, sono regolamentate dagli artt.1 e 3 del D.M.5/7/1975 e succ. D.M.9/6/1999; le aule scolastiche inserite nella cat.A1 c), dal D.M.18/12/1975 tab.4; per i gabinetti medici si fanno salve particolari prescrizioni previste dalla normativa vigente, in base alla loro tipologia. Nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A2 non deve essere inferiore a 3.00 m, salvo deroghe disposte dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, ivi compreso il SIAD (Strumento d'intervento per l'apparato distributivo ) di cui all'art.13 della L.R. n.1/2000. Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 4,00 m, a meno che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S.

Per i locali di cat. S l'altezza minima interna utile è riducibile a mt.2,40 per i locali indicati dall'art.1 del D.M.5/7/1975.

Per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti si può derogare, previa esauriente motivazione, ai sensi dell'art.1 del decreto Ministero della Sanità del 09/06/1999 (G.U. n.148 del 26/06/1999).

### **B) Superfici minime e caratteristiche**

Ferma restante l'applicazione del D.M.5/7/1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

#### 1) Locali di categoria A1.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.

I locali di categoria A1 adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di ciascun lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5. La dimensione minima di ciascun lato non può essere inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine prive di finestra propria, di volume minimo pari a 15 mc, aperte verso un altro locale (soggiorno o pranzo) avente un volume minimo di 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

#### 2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo deroghe consentite da leggi, regolamenti e strumenti di settore, non possono avere dimensioni inferiori a 15 mq.

#### 3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. Inoltre, non vi si può accedere direttamente dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, ad eccezione dei locali destinati a servizi igienici.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S dotato dei seguenti impianti igienici, provvisti di chiusura idraulica: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti i locali classificati come A1-c e A2-a devono essere forniti dei locali della categoria S costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso.

La superficie minima di ciascuna latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici debbono essere rivestiti, per un'altezza minima di 1,50 m dal pavimento, con materiali impermeabili e lavabili.

Nelle unità immobiliari con più di un locale destinato a servizio igienico, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80x1,80, attrezzabile, se necessario, in maniera da permetterne l'agevole utilizzazione anche alle persone di ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S-a di dimensioni minime m 1,80x1,80. Detti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi le caratteristiche prescritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

---

### **ART. 95 - Classificazione dei piani**

Sono locali abitabili o agibili tutti quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

---

### **ART. 96 - Soffitti inclinati e soppalchi**

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno:

- m. 2,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;

- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;

- m. 2,00 negli altri casi.

Sono ammessi soppalchi nei locali di categoria A e S, a condizione che l'altezza minima netta della zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive categorie. In tal caso, la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

---

#### ART. 97 - Piani seminterrati

Il piano sito al piede dell'edificio parzialmente interrato, non configurabile come piano interrato successivamente definito, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 2,70 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per i suddetti ambienti debbono, altresì, essere rispettate le prescrizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui al presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

---

#### ART. 98 - Piani interrati

Quando l'estradosso del soffitto del piano risulta sottostante alla quota più bassa delle sistemazioni esterne; Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piani il cui estradosso del soffitto si trovi per motivi di sistemazione esterna (scolo acqua ecc...) e per non più di due lati, a una quota max di mt. 0,50 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 0,50 mt.;

I locali dei piani interrati:

- non possono essere utilizzati come locali di categoria A1, se non hanno i requisiti di abitabilità residenziale - possono essere utilizzati e quindi adibiti della categoria A2 : a) sale di esposizione, b) palestre, c) laboratori scientifico-tecnici, d) servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri; e) officine meccaniche, f) laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, g) cucine collettive;
- h) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggio, controlli, vendita; i) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone si prolunga oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; l) attività e servizi di personal training per il fitness; m) impianti e servizi sanitario-terapeutico nell'attività e servizi relativi ai trattamenti idrotopici e di talassoterapia condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità, sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, sia ritenuto idoneo dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso ed assicuri il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza.

- possono essere adibiti a locali di categoria S a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi, sia ritenuto idoneo dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso ed assicuri il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico della A.S.L. competente per territorio, ad evitare inconvenienti di carattere igienico. I piani interrati non si computano nel numero dei piani, laddove non siano abitabili ai fini residenziali.

---

#### ART. 99 - Sottotetti

I locali coperti dalle falde della copertura possono essere abitabili o non abitabili.

Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità residenziali cui sono asserviti.

In ogni caso, i locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono possedere i requisiti fissati dal precedente art. 96 per i locali con soffitti non orizzontali.

Nei sottotetti si devono comunque predisporre idonei accorgimenti di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici.

##### - Applicazione della L.R. n.15/2000

La Legge 15/2000 si applica a tutti gli edifici sul territorio comunale e la realizzazione degli eventuali abbaini è consentita.

La conformazione degli abbaini deve rispettare quanto segue:

a) l'altezza massima del colmo del singolo abbaino non può superare l'altezza della falda di riferimento;

---

#### ART. 100 – Abbaini e Terrazze

La costruzione di **abbaini** è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del Presente Regolamento.

Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto;

E' ammessa la realizzazione di **terrazze a tasca** sulle coperture degli edifici nella misura massima di dimensione del 10% della porzione di SUL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio; ai fini della verifica del rapporto percentuale deve essere considerata la sola SUL posta sullo stesso piano della terrazza o quella eventualmente posta al piano immediatamente sottostante;

La superficie destinata a terrazze non deve comunque superare la superficie massima di mq. 20, fermo restando che è comunque consentita la realizzazione di una terrazza di superficie minima di mq. 5 per ogni unità immobiliare che sia posta allo stesso piano della terrazza o al piano immediatamente inferiore;  
La terrazza deve essere arretrata di almeno 1 metro rispetto al filo esterno della facciata ed al colmo;  
La distanza della terrazza dal confine non deve essere inferiore a mt.1.50, fatta salva la possibilità di realizzare terrazze contigue attraverso progetti unitari tra proprietà confinanti, fermo restando il limite massimo di 15 mq. complessivo;  
Eventuali elementi di finitura dei bordi devono essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.  
La terrazza può avere dimensione massima di 1/15 della porzione di SUL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio; ai fini della verifica del rapporto percentuale deve essere considerata la sola SUL posta sullo stesso piano della terrazza e quella eventualmente posta al piano immediatamente sottostante;  
La terrazza non deve comunque superare la superficie massima di mq. 10, fermo restando che è comunque consentita la realizzazione di una terrazza di superficie minima di mq. 3.

---

## CAP. XIV - ESTETICA DEGLI EDIFICI

---

### ART. 101 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia

I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:

1. rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o in tessuto storico, tenendo conto del Piano del colore;
2. essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;
3. essere curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.

I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.

I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.

Le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV, possono essere collocate sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo aver verificato l'impossibilità di altri passaggi alternativi ed in ogni caso il loro passaggio sul prospetto principale deve osservare particolari soluzioni architettoniche, che ne attenuino l'impatto visivo, quali incassi od altro.

Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata.

Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata, o comunque armonizzarsi con essa.

---

### ART. 102 – Impianti Tecnologici

#### – Impianti Tecnologici Pubblici

Per impianti tecnologici pubblici si intendono:

1. i cavi della rete elettrica e telefonica;
2. le tubazioni della rete del gas, dell'acqua e del teleriscaldamento;
3. eventuali altri tipi di canalizzazioni che dovessero rendersi necessari in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.

Per gli edifici esistenti, nel caso di restauro di facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi.

Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o poste al di sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia, o armonizzarsi con essa.

Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente e nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni del gas devono trovare alloggiamento sottotraccia o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. Solo in casi eccezionali, previa specifica

autorizzazione, possono trovare alloggiamento sulla facciata principale; in questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, o armonizzarsi con essa.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo interno all'edificio o prospiciente cortili interni. Se, per prescrizioni di legge o regolamento, ciò non fosse possibile è ammessa l'installazione in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio o sulla recinzione. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, è ammessa l'installazione in facciata in un apposita nicchia opportunamente occultata.

#### - Impianti Tecnologici Privati

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore ed ogni altro tipo di impianto che dovesse rendersi necessario in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.

Per gli edifici esistenti tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

È ammessa l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

---

#### **ART. 103 - Colore delle facciate**

La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di campionature di colore. Per i materiali da impiegare si rimanda al Piano del Colore.

È facoltà della Commissione Locale per il paesaggio richiedere in sede di esame dei progetti relativi ad edifici di particolare importanza, o di particolare interesse ambientale e paesistico, l'esecuzione di un'ideale e più estesa campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto, conseguenti ad una verifica in opera delle campionature stesse.

---

#### **ART. 104 - Obblighi di manutenzione**

Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità ordinando, attraverso gli uffici preposti, il restauro e la coloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione.

---

#### **ART. 105 - Numero civico dei fabbricati**

L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario. In mancanza degli indicatori forniti dal Comune e/o di specifiche indicazioni, il proprietario dovrà installare indicatori di dimensione 15 per 15 cm.

Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare e mantenere l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile.

L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

---

#### **ART. 106 - Qualificazione del Paesaggio Urbano**

##### - Coperture

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi sporgenti da esse, sono elemento architettonico di conclusione dell'edificio e pertanto di valore estetico, paesaggistico ed ambientale.

Al di fuori degli interventi di riqualificazione urbana adottati dal Comune per tutte le categorie di intervento sono vietati:

1. sostituzione del manto in coppi ed embrici con altra tipologia o materiale (fatto salvo l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici);
2. rifacimento della gronda con materiali e conformazioni diverse dall'originale. La sostituzione di docce e pluviali, anche con materiali e soluzioni diverse da quelli in essere, o la loro installazione, se mancanti, è da considerarsi manutenzione ordinaria purché l'intervento sia eseguito con materiali e soluzioni nel rispetto della tradizione costruttiva locale (rame e ghisa).

È vietato l'uso di materiali plastici per la realizzazione di docce e pluviali su tutto il territorio comunale.

**- Facciate**

Non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio.

Non sono ammesse tettoie aggiuntive, poste a copertura di insegne o dell'attacco delle tende di esercizi commerciali o comunque di aperture della facciata, negli edifici posti all'interno dell'ambito urbano di interesse storico-architettonico.

**- Infissi**

Negli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il recupero o il ripristino o il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile.

È vietata:

1. l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando infissi in alluminio anodizzato;
2. l'installazione di zanzariere con telaio in materiale e colore diverso da quello dell'infisso.

---

**ART. 107 - Chiusura di aree**

Le aree libere da costruzioni di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere opportunamente recintate. Le recinzioni devono avere carattere permanente e aspetto decoroso e devono essere costituite da:

1. recinzioni con rete a maglia sciolta, sostenute da paletti di ferro, opportunamente schermate con siepi;
2. muri di cinta con paramento esterno a faccia vista.

Nel caso di aree edificabili per le quali sia stato richiesto Permesso di costruire o sia stata presentata SCIA, la chiusura può essere realizzata tramite assiti tinteggiati nel rispetto della normativa vigente nel campo della sicurezza e della viabilità.

Nelle aree agricole le recinzioni debbono essere realizzate esclusivamente con muri a secco o siepi vive;

---

**ART. 108 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione**

L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli.

La superficie permeabile deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto.

L'Autorizzazione all'agibilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione degli alberi.

Per quanto riguarda il centro storico le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o altro materiale che si inserisca nel contesto storico e culturale dei luoghi.

---

**ART. 109 - Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private**

1. Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio comunale a meno di motivi di pubblica o privata sicurezza.

Per piante di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm misurata a 100 cm dal suolo. Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto la attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.

Non sono soggetti alle presenti norme gli alberi da frutto, ad eccezione di olivi, noci e castagni o ogni altra specie ritenuta da salvaguardare.

2. È fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie.

Su tutto il territorio comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento delle piante di alto fusto è subordinato a specifico nullaosta da parte della Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.

Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.

---

**ART. 110 - Recinzioni urbane**

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada.

Sono consentite:

1. recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture (ammesse solo al di fuori del centro urbano lungo strade pubbliche);
2. recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura;
3. recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base;
4. recinzioni in legno;
5. recinzioni in siepi vegetali con rete metallica.

2. Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante.

3. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori).

Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, etc.) le recinzioni interne (tra i singoli lotti) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.

4. Sempre nel caso di recinzioni relative ad interventi plurimi coordinati deve essere concordata, prima della realizzazione della recinzione, con l'azienda competente per la raccolta dei rifiuti solidi urbani l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti.

5. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

6. Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante.

Per tutte le recinzioni forate dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedono schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare su strada o spazio pubblico:

a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.

b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.

La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita.

Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte degli uffici preposti ed eventualmente appositamente autorizzate.

---

#### **ART. 111 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata**

Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata, devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede. In prossimità della sede dei cassonetti, e ove presenti, delle isole ecologiche, deve essere prevista una caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla fognatura pubblica.

Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermati almeno sul fondo e lateralmente dalla recinzione stessa, se in muratura e di altezza adeguata; negli altri casi la recinzione deve essere integrata con siepi.

L'Amministrazione Comunale si riserva di redigere un apposito piano che disciplini l'uso di questi spazi, anche in relazione al Piano Generale del Traffico Urbano e del Piano Parcheggi, o di ogni altro Piano di Settore per quanto attinente.

---

## **CAP. XV - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E TUTELA DEI CORPI IDRICI**

---

#### **ART. 112 - Apertura di serramenti**

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.

---

#### **ART. 113 - Ambienti con impianti di combustione**

In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

---

#### **ART. 114 - Aerazione dei servizi igienici**

Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.

Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo previsto per legge.

---

#### **ART. 115 - Riscontro d'aria**

Per tutte le unità immobiliari di s.u. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo.

---

#### **ART. 116 - Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica**

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

E' ammessa nei seguenti casi:

- 1) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- 2) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- 3) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di superficie utile lorda e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.

Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere del responsabile del Servizio dell'A.S.L. competente in esercizi commerciali, attività produttive e uffici.

---

#### **ART. 117 - Aerazione di tipo indiretto**

L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivo di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

---

#### **ART. 118 - Aerazione tramite corti, patii, cavedi**

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

---

#### **ART. 119 - Corti o cortili**

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a mt.4.
4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze. La realizzazione di tali ascensori dovrà essere rispettosa del contesto architettonico, urbanistico ed estetico del fabbricato in cui la stessa si inserisce.

---

#### **ART. 120 - Patii**

I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

---

#### **ART . 121 - Cavedi**

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

---

#### **ART. 122 - Cavedi tecnici o passi d'uomo**

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

---

#### **ART. 123 Illuminazione**

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturale e ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari.
- f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

---

#### **ART. 124 - Requisiti di illuminazione naturale e diretta**

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/10 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/10 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

---

#### **ART. 125 - Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati come A1 e S devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nei locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio sia attestato su un vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i locali classificati A1, A2 e S risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata all'esterno della parte interrata dei predetti locali.

Il solaio deve essere posto sempre ad un livello superiore alla falda freatica e alla quota di massima piena delle fognature di scarico. La circostanza sarà certificata da apposita relazione, corredata dagli opportuni calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire.

Il Comune può concedere aree pubbliche per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere carrabili ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, le carrozzine dei bambini e le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le murature devono essere isolate da idonei strati impermeabili continui posti in opera più in basso del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali seminterrati o terranei, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante idonei materiali impermeabili.

Le coperture piane debbono essere adeguatamente impermeabilizzante.

---

#### **ART. 126 - Impianto termico**

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Permesso di Costruire, il titolare deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale la documentazione di cui alla L. 46/1990 succ.modif. e int. , e DPR 37/2008 , nonché deve assolvere agli adempimenti previsti e richiamati dal D.Lgs. 192/2005 e D.lgs 311/2006.

Nelle costruzioni esistenti prive di impianto di riscaldamento il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP, può disporre che siano osservate le norme sull'isolamento termico, disponendo la realizzazione dei seguenti provvedimenti:

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

---

#### **ART. 127 - Impianti fotovoltaici ed impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1,0 Kw per ciascuna unità abitativa ed almeno 5,0 Kw per i fabbricati industriali di superficie non inferiore a 100 mq..

Nel Centro Storico e gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina dei Beni Culturali e del Paesaggio ( D.lgs n.42 del 2004 e succ. mod. e int. D.lgs n.63 del 2008, per gli impianti solari termici o fotovoltaici è previsto l'installazione a condizione che siano aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento di falde, in quanto non possono modificare la sagoma e avere una superficie superiore a quella del tetto.

---

#### **ART. 128 - Clima Acustico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A1, A2, S, devono essere adottati i sistemi idonei per garantire un adeguato clima acustico.

In ogni caso, per gli ambienti abitabili, come definiti all'art. 2, comma 1, lettera b) della L. 447/1995, fermo restando i valori limite assoluti determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale (DPCM 1/3/1991, D.G.R.C. 6131/1995 e 8758/1995), i valori limite differenziali (determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo) debbono essere contenuti e verificati come disposto dall'art. 2, comma 2 del DPCM 1/3/1991.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali, circa le emissioni di rumore da parte di sorgenti fisse e mobili interne od esterne all'ambiente.

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida esterna.

Per le nuove costruzioni, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore sono stabiliti, conformemente al DPCM 05/12/1997, i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi degli edifici.

---

#### **ART. 129 - Provvedimenti particolari**

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, devono essere previsti a cura del costruttore indici di fonoisolamento maggiori di 10dB rispetto alla tabella di cui al capo precedente.

Se del caso potrà essere disposto in sede di autorizzazione edilizia il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero dichiarata l'incompatibilità delle stesse con la destinazione con conseguente disattivazione.

---

#### **ART. 130 - Rumorosità degli Impianti**

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, etc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB continui e i 30dB di punta.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari dovranno essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile disturbo.

---

#### **ART. 131 - Rumore da calpestio**

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

E' prescritto in ogni caso uno spessore minimo di cm 25 dei solai e delle murature a confine con altre unita immobiliari o con spazi condominiali; minori spessori possono essere consentiti se vengono utilizzati isolanti acustici di comprovata efficacia.

---

#### **ART. 132 - Classificazione delle acque**

Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie:

- *acque meteoriche*:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- *acque nere*:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- *acque luride*:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- *acque inquinanti*:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, indicate come tali dalle vigenti normative anti-inquinamento.

---

#### **ART. 133 - Modalità di scarico delle acque**

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni. Dovrà, altresì, essere prevista idonea rete fognaria di tipo dinamico con collegamento ad impianto depurativo centralizzato, o a più impianti depurativi, che comunque dovranno assicurare la depurazione dei liquami, conformemente alla L. 319/1976 e L. 650/1979 e succ. mod. ed int. e al D.L.vo 11/05/1999 n.152, modificato dal D.L.vo n.258/2000. Le fognature e le tubazioni di acque di scarico luride o comunque inquinanti dovranno essere poste con estradosso ad almeno 50 cm sotto il piano di posa di tubazioni di acqua potabile.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione estese oltre la copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Nel caso di accertata necessità e/o carenza dell'impianto depurativo comunale, le acque luride di cui al precedente articolo devono essere convogliate in un pozzetto di chiarificazione, prima della immissione nella rete pubblica, dimensionato in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Per le modalità di smaltimento dei liquami e le relative specifiche tecniche si intende, comunque, richiamato il D.L.vo 152/99, modificato dal D.L.vo n.258/2000.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 10 dal fabbricato e lontano da sorgenti, pozzi o cisterne. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle norme vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

Per la tutela delle acque dall'inquinamento dovranno essere osservati i criteri, le metodologie e le norme tecniche generali contenute nel D.M. LL.PP. del 04/02/1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977), nonché nel Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n.152 (G.U. n.124 del 29/05/1999), modificato dal D.L.vo n.258/2000 (G.U. n.153/L del 18/09/2000).

Nelle zone non servite o distanti più di 200 metri dalla rete fognaria, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei titolari del Permesso di Costruire, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, dei metodi e delle norme tecniche stabilite dalle leggi vigenti e dall'All. 5 Delib. Min. LL.PP. del 4/2/1977.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

---

#### **ART. 134 - Accessibilità all'ispezione ed al campionamento**

- 1.. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi.
2. .Analogo dispositivo deve essere realizzato immediatamente a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

---

#### **ART. 135 - Reti e pozzetti**

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati per legge.
4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere a tenuta.
5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L. territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

---

#### **ART. 136 - Pozzi, vasche e cisterne per acque potabili**

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti interrati, destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, vasche a tenuta, concimaie e fossi di scolo, ad una distanza non inferiore a mt.25 da questi.

---

#### **ART. 137 - Impianto elettrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1, A2 ed S deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a norma della L. 46/1990 , del D.P.R. 447/1991 e del D.P.R. 37/2008 . In particolare, tutte le unità adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata, è prescritto il rispetto delle disposizioni e dei requisiti tecnici di cui alla L.R.25 luglio 2002 (e s.m.i.) n.12, che si intendono qui interamente riportati.

---

#### **ART. 138 - Deposito temporaneo dei rifiuti solidi**

Per lo smaltimento dei rifiuti valgono le disposizioni del D.P.R. 915/82, del D.L.vo 22/1997 e s.m.i..

---

#### **ART. 139 - Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni**

I locali classificati A1 e A2 debbono essere dotati di opportuno rilevatore di gas nocivo.

I locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura annesso al locale di soggiorno deve comunicare adeguatamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata in corrispondenza dei fornelli.

Tutti i locali accessori di categoria S sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra della massima altezza del tetto, o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota

uguale o superiore. È vietata l'installazione di canne fumarie in linea sulla stessa falda o terrazza, aventi la medesima quota di fuoriuscita.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o alle tamponature, devono essere definite con decorosa soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, si installeranno gli impianti di depurazione previsti dalla norme vigenti.

---

#### **ART. 140 - Impianti per le lavorazioni insalubri**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri dalla vigente legislazione, del tipo iscritto nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali. Esse troveranno collocazione nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, rispettando le prescritte distanze dalle abitazioni.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ad installazioni, impianti e strutture per la produzione di energia o per la raccolta e lo stoccaggio dei rifiuti.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di opportune cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti, fermo restando la necessità della relativa verifica ad opera della A.S.L. competente per territorio, verifica che dovrà avvenire entro il termine di mesi sei a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, iscritti nella seconda classe, possono insistere anche in zone residenziali, a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dalla A.S.L. competente per territorio, ad evitare ogni pericolo per l'incolumità e la salute pubblica.

---

### **CAP. XVI - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

---

#### **ART. 141 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a 24 m.**

Ai fini della prevenzione degli incendi, si intendono qui richiamate le norme di cui al DPR 577/1982, al DM 08/03/1985 e al DM 246/1987.

Nei fabbricati di altezza inferiore a 24 m devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato o altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, fatte salve le norme specifiche che richiedono dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre i primi due.
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale, non portanti, e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 14 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in calcestruzzo armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo in corrispondenza di zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di piani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco.

---

#### **ART. 142 - Centrali termiche**

A) Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, devono essere conformi alle vigenti norme antismog; essi non possono essere ubicati all'interno di autorimesse, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (fermo restando l'osservanza delle norme antismog) deve essere realizzata con strutture in calcestruzzo armato prive di aperture;

- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate le norme vigenti.
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superiori i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
- B) Centrale termica a gas di rete:
- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
  - 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
  - 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
  - 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti per la salvaguardia della sicurezza di cose e persone.

---

#### **ART. 143 - Autorimesse**

Per la costruzione e l'esercizio di autorimesse si applicano le norme antincendio di cui al D.M. Interno 01/02/1986 - G.U. n. 38 del 15/02/1986 e, per le autorimesse pubbliche, quanto contenuto nel D.lgs 81/2008. Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione degli incendi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco per non meno di 30 minuti, dotata di chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2,20 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60 minuti, nel caso di autorimesse situate in edifici pluriuso, o essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

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

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

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

78

---

#### **ART. 144 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono essere realizzati a norma della L. 818/1984 e succ. mod., soddisfacendo, inoltre, i seguenti requisiti:

- a) le bombole di gas liquefatto debbono essere collocate all'interno del locale di utilizzazione, in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche debbono essere protette in corrispondenza delle murature con guaine metalliche, aperte verso l'esterno, chiuse ermeticamente verso l'interno e munite di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunti atti ad evitare fughe di gas.

---

#### **ART. 145 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

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

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale. In ogni caso, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare senza intralciare la sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non ad almeno 2,50 m dal marciapiede o, ove questo manca, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

---

#### **ART. 146 - Rinvio a leggi particolari**

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti alle norme e prescrizioni tecniche emanate degli enti preposti, che qui si intendono richiamate, al pari delle regolamentazioni specifiche valevoli per sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc.

---

## CAP XVII - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

---

### ART. 147 - Prescrizioni e norme generali

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, le costruzioni dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle prescrizioni tecniche, necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui al DM 236/236 recante il Regolamento di Attuazione dell'art. 1 della L. 13/1989.

Le soluzioni urbanistico-edilizie dovranno essere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici ai sensi del DPR 503/1996.

Per barriera architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, del rispetto delle norme di cui al DM 236/1990, che qui si intende integralmente richiamato. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio quando prescritta, è condizionato alla verifica della conformità dell'opera realizzata all'art. 11 del DM 236/1990.

---

### ART. 148 - Criteri generali di progettazione

Gli edifici dovranno essere progettati e costruiti in conformità al DPR 384/1978, alla L. 13/1989, al DM 236/1989, alla L. 118/1971, alla Circ. Min. LL.PP. n. 4809 del 19/06/1968 e alla Circ. Min. Interno n. 1010068/13500.A del 22/03/1972.

Si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito: accessibilità, visitabilità, adattabilità.

1) Fermo restando il rispetto della normativa innanzi citata; la progettazione degli spazi accessibili è inderogabilmente sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) porte: deve essere garantito il passaggio della persona in carrozzina attraverso il dimensionamento e la tipologia della porta e l'adeguata sistemazione degli spazi antistanti e retrostanti;
- b) pavimenti: i pavimenti devono essere orizzontali, complanari e non sdruciolevoli, in modo da garantire la massima sicurezza. I dislivelli e le irregolarità, qualora presenti, devono essere segnalati per mezzo di variazioni cromatiche;
- c) infissi interni: le finestre, le porte-finestre, ecc., devono garantire il facile utilizzo da parte di persone disabili, sia per la tipologia che per la collocazione dei meccanismi di apertura;
- d) terminali impianti: tutti gli interruttori, regolatori, campanelli, ecc., degli impianti (elettrici, idrici, del gas, di condizionamento, di riscaldamento, di allarme e di comunicazione) devono essere facilmente individuabili per le persone con difficoltà sensoriali e raggiungibili anche dalle persone in carrozzina.
- e) servizi igienici lavabo: nei locali adibiti a servizi igienici deve essere garantito l'accesso e l'utilizzo dei sanitari anche alla persona disabile, prevedendo spazi sufficienti alle manovre di una carrozzina. Le porte devono essere scorrevoli e con apertura verso l'esterno. Il lavandino deve permettere l'accostamento frontale della persona in carrozzina.
- f) w.c., bidè: deve essere garantito l'accostamento laterale della carrozzina alla tazza e, ove presente, al bidè. In caso di adeguamento è consentita l'eliminazione del bidè per garantire un adeguato spazio per l'accostamento al w.c.
- g) doccia, vasca: deve essere garantito l'accostamento della carrozzina alla vasca ed il trasferimento dalla carrozzina al sedile della doccia.
- h) cucina: preferibilmente le attrezzature per la preparazione e la cottura dei cibi devono essere posti sulla stessa parete o su pareti contigue, garantendo la continuità del piano di lavoro. La persona in carrozzina deve potersi accostare ai principali apparecchi.

- i) balconi e terrazze: gli spazi di pertinenza degli alloggi debbono essere accessibili e sicuri.
- j) percorsi orizzontali: corridoi e percorsi orizzontali devono avere un andamento il più possibile regolare, i cambiamenti di direzione devono essere evidenziati, la larghezza dei percorsi deve garantire un agevole accesso agli alloggi.
- k) scale: le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; le rampe devono avere possibilmente lo stesso numero di gradini e questi ultimi devono avere la stessa alzata e pedata. Inoltre le scale delle parti comuni degli edifici aperti al pubblico devono: permettere il passaggio di due persone, il transito di una barella (con inclinazione massima del 15%), arrestare la caduta di un corpo tramite un limitato sviluppo della rampa o per mezzo di un ripiano, avere il corrimano su entrambi i lati, essere dotate di illuminazione naturale e/o artificiale e percepibili anche ai non vedenti.
- l) rampe: la rampa deve permettere alla persona che fa uso di carrozzina di superare agevolmente e senza eccessivo affaticamento un dislivello.
- m) ascensore: le dimensioni della cabina, il sistema di apertura delle porte, di livellamento al piano, il posizionamento della bottoniera e i tempi di apertura e chiusura devono garantirne l'uso da parte di una persona in carrozzina.
- n) servoscala: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti.
- o) elevatore: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti. Deve essere dotata di sistemi anticaduta, anticesoimento, antisciacchiamento, antiurto, di sicurezza elettrica e di sicurezza meccanica.
- p) autorimesse: devono essere agevolmente collegate con gli spazi esterni e con gli apparecchi di risalita. Negli edifici aperti al pubblico un posto su cinquanta deve essere riservato per i veicoli delle persone disabili.
- q) percorsi esterni: devono presentare un andamento regolare e svolgersi in orizzontale o con pendenze minime.
- r) parcheggi: debbono essere complanari o raccordati mediante rampe alle aree pedonali.
- 2) Per i criteri di progettazione relativi alla visitabilità e alla adattabilità sono interamente richiamati gli artt. 5 e 6 del DM 236/1989.

---

**ART . 149 - Ulteriori prescrizioni per Edifici Pubblici e/o privati aperti al Pubblico**  
**Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto**

Sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma e luoghi destinati al culto, realizzati in edifici nuovi e non, devono essere accessibili ed utilizzabili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La norma si applica anche nel caso di edifici esistenti che mutino destinazione od utilizzazione, anche in assenza di opere, nonché nei casi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti, anche se viene mantenuta la stessa destinazione od utilizzazione precedente, fatte salve le esigenze dettate da vincoli storici o monumentali, nel qual caso dovranno essere studiate le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel Centro Storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

La zona fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore; sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso che le strutture e le esigenze di conservazione non consentano le altre soluzioni.

Tale zona deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per i successivi cento posti o frazione.

Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a ml 1,20, larghezza non inferiore a ml 1,10 e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a ml 1,20. La pavimentazione deve essere orizzontale.

**- Strutture Ricettive**

Per strutture ricettive si intendono alberghi, pensioni, villaggi turistici, residenze alberghiere, campeggi, residenze agrituristiche.

In tali strutture tutte le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Nel caso che il numero di stanze od alloggi sia inferiore a dieci, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Nel caso che il numero sia superiore a dieci, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere due ogni quaranta o frazione.

Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazioni di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso.

Nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5% delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità.

Nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni quaranta ospiti o frazione.

#### **- Altri luoghi aperti al pubblico**

In tutti gli edifici o parti di edifici aperte al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e gli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso dei circoli privati.

Nel caso di nuovi edifici o di restauro o ristrutturazione di edifici esistenti, anche senza cambio di destinazione d'uso, l'accessibilità deve essere garantita da ascensori, piattaforme mobili o rampe. E' escluso l'uso di apparecchi montascale, se non nel caso di interventi di restauro e previa dimostrazione che le altre soluzioni siano incompatibili con le esigenze di conservazione del bene architettonico, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel Centro Storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

Deve essere comunque garantita, sia nei nuovi edifici, sia nel restauro o ristrutturazione totale o parziale degli immobili, sia nel caso di cambio di destinazione d'uso, la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai portatori di handicap in carrozzella se si superano i 250 mq.

di superficie utile, compresa quella di locali di servizio o di supporto. Nel caso di nuovi edifici o loro parti, destinati ad uffici, laboratori o negozi, e nel caso di ristrutturazioni o restauri di edifici con tali destinazioni e caratteristiche, dotati di unità immobiliari di ridotte dimensioni ma la cui somma superi detta superficie, dovrà essere individuato almeno un servizio igienico fruibile da portatori di handicap in carrozzella accessibile dagli spazi comuni.

Qualora, per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.

Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.

La presente norma si applica anche agli studi medici ed ambulatori privati, sia di nuova costruzione che ricavati in edifici esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso.

#### **- Autorimesse**

In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5 % o dell'8 % purché di modesto sviluppo lineare che comunque non deve superare i 10 ml, così come prescritto dalle normative vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.

Nella quota parte di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, debbono essere reperiti posti auto con le caratteristiche descritte immediatamente sopra in numero pari a quello degli alloggi predisposti per portatori di handicap.

#### **- Impianti Sportivi Pubblici e Privati**

Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone portatrici di handicap mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di cm 310 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso accessibile delle dimensioni minime di cm 180 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi riservati ai portatori di handicap, accessibili delle dimensioni minime di cm 110 per cm 120 e spazio libero anteriore o posteriore di pari larghezza e profondità non inferiore a cm 120, con pavimentazione orizzontale, delimitazione per mezzo di protezione di altezza minima di cm 80 ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti. Nei piccoli impianti il numero dei posti riservati della stessa tipologia e dimensioni sopra riportate non può essere inferiore a cinque.

---

## CAP XVIII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

---

### ART. 150 - Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzato da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri e lontane da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP. può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

---

### ART. 151 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono ammessi nelle zone produttive, a condizione che non costituiscano, a parere dell'U.T.C., e sentita la A.S.L. competente per territorio, detrattori ambientali o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

Per i depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP. promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

82

---

### ART. 152 - Trivellazione ed escavazione i pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è **soggetta a comunicazione al Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP.**, fermo restando le funzioni della Provincia ai sensi dell'art.34 del D.L.vo n.96 del 30/03/1999. Ai sensi dell'art. 63 del D.L.vo n.152/99, modificato dal D.L.vo n.258/2000, è stata abrogata la legge 319/76, pertanto non vige più l'obbligo della denuncia al comune ed alla Provincia della quantità d'acqua prelevata per tutti coloro che utilizzano acqua al di fuori dei pubblici servizi. Rimane solo l'obbligo, ai sensi dell'art.8 del D.L.vo n. 275/93 della comunicazione semestrale competente, da parte di concessionari di acque pubbliche.

Fermo restando gli adempimenti di cui all'art. 2, comma 2, della L. n.290 del 17/08/1999 (G.U. n.195 del 20/08/99), l'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP., sentito l'Ufficio Tecnico

Comunale e la A.S.L. competente per territorio, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora siano indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato utilizzare, senza autorizzazione del Comune, l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

---

## CAP XIX - DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI

---

### ART. 153 - Norme edilizie

Il Permesso di Costruire per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciato per la conduzione del fondo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale.

- Sono esclusi dal calcolo del volume consentito: le stalle aperte o libere, i fienili e pagliai aperti così come definiti all'art. 11 pag. 14.

---

### ART. 154 - Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile atinta all'acquedotto pubblico o a un pozzo costruito secondo le norme vigenti, chiuso e provvisto di pompa.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno. Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice. Le pareti dovranno essere rivestite per una altezza di almeno 1.60- di materiale impermeabile e lavabile.

I locali destinati ai servizi igienici salvo quanto disposto dal D.M.5.7.75.-G.U. n° 190, devono essere direttamente illuminati ed areati per mezzo di una finestra di almeno mq 0.85 di superficie. .

Le tubazioni costituenti la fogna interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti artt. 132 – 133 .

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fognatura comunale.

In mancanza della fognatura comunale, la tubazione di scarico dei servizi igienici dovrà immettersi in apposita fossa biologica conforme alle norme stabilite nella L. 10/5/1975, n° 319, e nell'allegato 4 del supplemento n° 48 G. U. del febbraio 1977.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, delle cisterne e delle condotte di acqua potabile. È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla trasformazione dei prodotti del fondo, per la quale vanno utilizzati appositi locali.

**Nelle nuove costruzioni**, i locali destinati a stalla, porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 15m.

---

### ART. 155 - Ispezione del medico della A.S.L. - Sanzioni

Il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP può richiedere alla A.S.L. competente per territorio e ai tecnici comunali ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse non idonea, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP, sentita la A.S.L. competente per territorio, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari per ottenere tali condizioni, seguendo la procedura di rivalsa delle spese prevista dalla legislazione vigente.

---

#### **ART. 156 - ricoveri per animali**

- La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale previo parere dell'Azienda ASL.
- Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione; possono essere valutate, caso per caso, deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.
- I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.
- I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.
- Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.
- Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:
  - Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scoli.
  - I porcili devono essere realizzati in muratura e situati ad una distanza minima di m. 10,00 dalle abitazioni e dalle strade se non in contrasto con altre norme del presente regolamento e dalle norme del codice della strada; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
  - I pollai e le conigliarie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

---

#### **ART. 157 - Opere di sistemazione del terreno e regimazione delle acque**

Le opere di sistemazione del terreno e di regimazione delle acque, ivi comprese le opere di consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi, vanno eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica. Tecniche diverse saranno valutate nella loro compatibilità ambientale caso per caso, previa certificazione della inapplicabilità della tecnica di ingegneria naturalistica da parte di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi.

In ogni caso le predette tecniche di ingegneria naturalistica dovranno essere progettate e realizzate coerentemente alla delibera di G.R. n. 3417 del 12.07.2002 e al relativo allegato tecnico (integrato con delib. di G.R. n.4084 del 20.09.2002), secondo le prescrizioni dell'apposito regolamento regionale.

84

---

### **CAP XX - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

---

#### **ART. 158 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

##### **- Allineamenti**

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

##### ***- Corpi e strutture in aggetto***

La costruzione di piani in aggetto aperti o chiusi, rispetto al filo stradale di allineamento, sia parziale che totale, sia per piano che per tutta l'altezza del fabbricato, è ammessa soltanto quando la strada o lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore a m. 12.00.

Tutte le sporgenze siano esse balconi aperti o chiusi, decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure di aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale.

a - Fino alla quota di m.0.80 nessuna sporgenza;

b - Dalla quota di m.0.80 alla quota di m.3.00 sono ammesse sporgenze massime di m.0.05 (davanzali, imbotti, profilature);

d - Nessuna limitazione - oltre quella indicata al punto a) del presente articolo - è imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente.

##### **- Aperture dei sotterranei verso strada**

Le aperture verso la strada dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente nelle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i porticati, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a livello dei pavimenti.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a portare i sovraccarichi previsti.

**- Apposizione di indicatori ed altri apparecchi**

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, senza alcun indennizzo, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti sugli spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e precisamente:

- a) le indicazioni toponomastiche;
- b) i cartelli per le segnalazioni stradali;
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione, per la telefonia, per l'adduzione idrica e fornitura di gas metano;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e Telegrafi, telefoni, ecc.;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per conduttori elettrici, telefonici, fornitura gas metano

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli orologi elettrici i cartelli sopra indicati non dovranno essere sottratti alla pubblica vista. Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti e delle amministrazioni interessate.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso all'Amministrazione Comunale e alle altre amministrazioni interessate, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

**- Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro**

È facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.

**- Canali di gronda, pluviali**

Le coperture debbono essere munite, verso il suolo pubblico, il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nelle pluviali e, attraverso queste, nella fognatura. Sono consentiti scarichi in giardini o cisterne.

È consentito installare le pluviali esternamente alle colonne o i pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi. I muri di recinzione, dovranno aver copertura spiovente all'interno della relativa proprietà.

**- Decoro degli edifici**

Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti dal punto di vista ambientale), oppure in muratura di mattoni a vista o altro materiale naturale; è escluso ogni tipo di rivestimento plastico; sono ammesse zoccolature di pietra non levigata o di calcestruzzo opportunamente trattato.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondono alle esigenze di sicurezza, l'Amministrazione Comunale potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di sistemazioni di giardini, ecc.).

**- Elementi di pregio**

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi di interesse storico-artistico o testimoniale.

**Illuminazioni di strade e passaggi privati**

Le strade ed i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà, secondo un progetto da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

A richiesta dei privati proprietari, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP. potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale.

**- Mostre a muro**

La sporgenza delle mostre a muro non deve essere maggiore di 12 cm, misurati dal vivo del muro a cui sono applicate; la loro installazione non sarà consentita quando ostino motivi formali o di circolazione.

**- Mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine, tende, serrande, ecc.**

Le insegne, le tabelle pubblicitarie, i cartelli, le vetrine, le tende, le serrande, i lampioni dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare non dissonanti con le linee e le finiture delle fronti.

- **Numero civico dei fabbricati**

L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi. Il numero civico deve essere collocato di fianco alla porta d'ingresso dell'edificio e di ogni altra apertura indipendente, a destra di chi la guarda, ad altezza variabile da ml. 2,00 a ml. 3,00 a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse.

Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile.

E' fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture, pagandone la spesa.

L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né la legittimità del fabbricato.

- **Prescrizione per gli enti ed i privati utenti del suolo pubblico** od esercenti il diritto di applicazione sulle facciate degli edifici

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo o nel soprassuolo pubblico, nel richiedere il permesso all'Amministrazione Comunale, dovranno dimostrare che l'opera non provoca pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti o all'assetto ambientale delle vie e delle piazze interessate. Il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP. potrà richiedere la posa in opera di condutture interrato in luogo dei cavi aerei. Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo e dei manufatti interessati.

- **Prescrizioni per l'eliminazione delle barriere urbane**

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

- **Serrande a rotolo e cancelli estensibili**

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, ad eccezione del coprirotolo, che in ogni caso non dovrà emergere per più di 20 cm.

- **Sovrastrutture ed impianti accessori dell'edificio**

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, antenne radiotelevisive) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici le antenne radiotelevisive dovranno essere centralizzate in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

- **Tende e tendoni**

Nelle strade e nelle piazze i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a 5,00 m. Nelle strade di larghezza tra 5,00 m ed 8,00 m la sporgenza massima potrà essere di 0,75 m; se la strada è più larga di 8,00 m la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non superiore a 1,50 m. I tendoni sporgenti del muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4,50 m.

---

## **CAP XXI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

---

### **ART. 159 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato puntellamento.

Il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP., sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine per il suo completamento.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate nell'intimazione ad eseguire i lavori, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP. provvede, a cura e spese del proprietario inadempiente, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

1) Le opere assolutamente indispensabili all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità sono:

- transennamento delle aree su cui incombe pericolo grave e imminente per la pubblica e privata incolumità
  - puntellature provvisorie degli elementi costruttivi pericolanti, interni o esterni ai corpi di fabbrica
  - spicconature di intonaci, rimozione di elementi di facciata e di copertura pericolanti ( cornicioni , ornate e aggetti dei balconi, davanzali, opere in ferro, insegne, mensole etc.)
  - tompagnature di vani interni ed esterni
  - ripristino della funzionalità idraulica degli impianti idrici e fognanti
  - demolizione di muri e solai, in condizioni di imminente pericolo di crollo, la cui caduta rovinosa può provocare ulteriori danni e instabilità a costruzioni e manufatti adiacenti
- 2) Alle opere di ripristino dello stato dei luoghi , l'interessato procede con l'inoltro della SCIA, secondo le modalità prescritte dal presente RUEC.

---

#### **ART. 160 - Scavi**

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

Gli scavi a cielo aperto per la raccolta di acqua devono essere realizzati ad una distanza dai confini non inferiore alla massima profondità dello scavo e comunque non inferiore a 5 m; nonché ad una distanza non inferiore a 5 m dalle strade. Inoltre va realizzata un'adeguata protezione per la sicurezza ed un'adeguata barriera onde evitare la libera visuale da spazi pubblici.

---

#### **ART. 161 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

È vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato il sollevamento di polvere, adottando opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per l'intera estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. I materiali devono essere trasportati evitando ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP.

87

---

#### **ART. 162 - Responsabilità degli esecutori di opere**

Il Responsabile dei Lavori, il Coordinatore della Sicurezza per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione. Il Committente, il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e il Costruttore, sotto la loro piena e differenziata responsabilità stabilita dalle leggi, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere, compreso il riferimento alle norme di cui al D.L.vo n.81 del 09/04/2008, alla L.n.46/90, e loro succ. mod. e int. E al D.P.R. 37/2008.

Il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

---

#### **ART. 163 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico**

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni posti a servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

---

### **CAP XXII - REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI FONTI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

---

#### **ART. 164 - Ambito di applicazione**

Ai sensi dell'art.8, comma 6, Legge 22 febbraio 2001 n.36, sono stabilite le norme per il corretto insediamento urbanistico e territoriale delle fonti di emissioni elettromagnetiche e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione a tali emissioni nel territorio comunale.

Inoltre, si intendono interamente qui riportate le disposizioni statali e regionali in materia di emissioni elettromagnetiche, in particolare la L.R.n.13/2001 e la L.R.n.14/2001, da rispettare in coordinamento con gli strumenti urbanistici.

Nei riguardi delle Forze armate e delle Forze di Polizia e dei Servizi di Sicurezza ed Emergenza Sanitaria, le presenti norme si applicano tenendo conto delle particolari esigenze del servizio espletato. Le Emissioni elettromagnetiche connesse con le attività dei suddetti apparati devono comunque essere valutate ai fini del rispetto dei limiti di cui ai successivi articoli.

Sono escluse dall'applicazione delle seguenti norme gli impianti ed apparecchi per impieghi diagnostici e terapeutici.

La procedura per il rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni sono stabilite dal D.L.vo 4 settembre 2002, n.198.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni emanate a tutela dei beni ambientali e culturali, contenute nel D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

---

#### **ART. 165 - Impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva**

Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva di potenza, al punto di emissione, maggiore di 7 Watt sono vietate negli ambiti classificati dal PRG come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e attrezzature pubbliche.

In ogni caso, i limiti massimi di esposizione da rispettare in tutto il territorio comunale sono quelli previsti dall'art.3 e dalla relativa Tabella 1 del D.M.10.9.1998 n.381 e succ. mod. ed int. .

Sono altresì vietate le localizzazioni dei suddetti impianti nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive, nelle aree protette e su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

---

#### **ART. 166 - Impianti per telefonia mobile**

Le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

La localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree di cui sopra deve perseguire obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici. In ogni caso, vanno rispettati i limiti massimi di esposizione richiamati nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Nelle aree di cui al primo comma è altresì vietato lo stazionamento di impianti mobili per telefonia mobile.

---

#### **ART. 167 - Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica**

Gli elettrodotti, come definiti all'art. 2, lett. c, del D.P.C.M. 23.4.1992, con tensione uguale o superiore a 30.000 volt devono seguire i tracciati individuati ai sensi della L. 22 febbraio 2001 n.36 e successivi decreti attuativi e della L.R. n.13/2001, in coordinamento con gli strumenti urbanistici.

In generale vanno perseguiti obiettivi di tutela della salute pubblica e di prevenzione dei rischi in prossimità di aree urbane, asili, scuole, aree verdi attrezzate ed ospedali, nonché di uffici adibiti a permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere.

In particolare, va rispettato il limite di induzione magnetica, misurata al ricettore, di 0,2 micro tesla in prossimità degli edifici e delle aree sopra indicate.

Tali obiettivi di qualità devono essere perseguiti sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

In ogni caso, nelle aree urbane gli elettrodotti sopra indicati devono correre in cavo sotterraneo.

La rete elettrica deve pervenire agli utenti (abitazioni unifamiliari, stabili) mediante cavo sotterraneo e successivamente penetrare all'interno delle abitazioni mediante cavo coibentato, comunque nel rispetto delle norme dettate dalla L.46/90, del D.P.R. 37/2008 e D.L.vo 81/2008 .

Ai sensi dell'art.5 del citato D.P.C.M. 23.4.1992, le distanze tra le linee elettriche aeree esterne a 132 kV, 220 kV e 380 kV ed i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati sono, da ambo i lati, le seguenti:

- linee a 132 kV  $\geq$  10 m.
- linee a 220 kV  $\geq$  18 m.
- linee a 380 kV  $\geq$  28 m.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16 gennaio 1991.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

---

## **PARTE V – PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI PER GLI EDIFICI**

---

### **CAP XXIII – NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO**

---

#### **ART. 168 – Finalità**

La presente disciplina ha come finalità:

1. la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
2. la uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali ed architettonici;
3. la salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio.

---

#### **ART. 169 – Definizioni**

Si definisce:

- a) inquinamento luminoso: l'emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- b) inquinamento ottico: l'emissione diretta o indiretta di luce verso oggetti e soggetti, naturali o manufatti dell'uomo, che non è necessario illuminare;
- c) Piano Illuminotecnico Comunale (PIC): il piano che programma la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna, nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio di competenza alle norme della L.R. 12/2002.

---

#### **ART. 170 – Requisiti Tecnici dei componenti e degli impianti**

I componenti degli impianti dovranno avere i seguenti requisiti:

1. efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
2. rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 %;
3. rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 %;
4. per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è, altresì, consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti con al massimo 10 punti luce; è vietato l'uso di lampade al mercurio;
5. impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
6. per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.

---

#### **ART. 171 – Ottimizzazione del Progetto**

Per una data combinazione lampada/apparecchio di illuminazione, i parametri geometrici degli impianti di illuminazione stradale sono scelti in modo che l'interdistanza tra i centri luminosi risulti la massima possibile. Il piano di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna è scelto in modo da minimizzare i consumi energetici.

---

#### **ART. 172 – Regolatori di Flusso Luminoso**

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 % dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non dovrà essere inferiore al 97 %.
2. Per gli impianti di illuminazione di strade extraurbane e di quelle urbane, aventi classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, dovranno essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.  
Per le aree a traffico prevalentemente pedonale si applicano i dispositivi di cui al precedente comma 1.
3. Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo

spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.

---

#### **ART. 173 – Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione**

1. Le strutture degli impianti di illuminazione pubblici e privati soggette ad obsolescenza, dovranno essere obbligatoriamente sostituite con altre rispondenti ai requisiti della presente legge.
2. Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della L.R. 12/2002, all'atto della – SCIA, i soggetti interessati dovranno predisporre ed inviare all'URBANISTICA E LL.PP apposito progetto redatto da professionista abilitato. Dal progetto dovrà risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. 12/2002.
3. In sede di predisposizione del PIC (Piano Illuminotecnico Comunale) il Comune individuerà i beni culturali ed architettonici da valorizzare d'intesa con la competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

---

#### **ART. 174 – Deroghe**

1. Non sono soggetti alle presenti prescrizioni:
  1. strutture, militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantirne la sicurezza;
  2. gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto schermante;
  3. gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà autorizzate, per un limite massimo di tre giorni al mese;
  4. gli impianti con massimo cinque punti-luce e con emissione non superiore a 1.200 lumen per punto purché il flusso diretto verso l'emisfero superiore non ecceda il 20 % di quello nominale prodotto dalle lampade;
  5. le strutture in cui sono esercitate attività relative all'ordine pubblico ed all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
  6. per gli impianti di cui alla lettera 3) resta operante il divieto dell'impiego di giostre e fasci luminosi e di illuminazione dal basso verso l'alto.

Le richieste di deroga per le manifestazioni di cui al comma 1, lettera c), sono presentate all'Ufficio Tecnico Comunale interessato. In caso di mancata risposta si applica il criterio del silenzio assenso.

90

---

#### **ART. 175 – Norme di Salvaguardia**

In assenza del Piano Illuminotecnico Comunale, ai fini della protezione contro l'inquinamento luminoso, il territorio Comunale è suddiviso in zone secondo la classificazione della norma UNI 10819/1999.

---

#### **ART. 176 – Sanzioni**

L'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna, in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 250,00 a euro 2500,00 per impianti fino a 30 punti-luce, da euro 1000,00 a euro 5000,00 per impianti oltre i 30 punti-luce, di euro 1500,00 se la violazione riguarda l'impiego di giostre luminose o fasci laser.

Nel caso la violazione accertata riguardi l'impiego di giostre luminose o fasci laser è disposto, altresì, il fermo immediato e il sequestro dell'impianto.

I gestori degli impianti oggetto di sanzione provvedono alla messa a norma secondo le presenti disposizioni entro 90 giorni dalla irrogazione della sanzione.

---

### **CAP XXIV - NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA - EDILIZIA SOSTENIBILE**

---

#### **ART. 177 – Miglioramento Prestazioni Energetiche Involucro**

##### – Orientamento dell'edificio

Per ridurre i consumi energetici, gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°, mentre le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, dovranno garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

Si suggerisce che l'aspetto architettonico degli edifici dovrà essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione dovranno essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST. Potranno essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturale e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

- Controllo della radiazione solare

Per ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo potrà essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

- Controllo trasmittanza involucro

Per ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

---

**ART. 178 – Miglioramento efficienza energetica impianti termici**

- Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Per ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15/11/1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

- Impianti centralizzati produzione calore

Per ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, e per gli interventi di sostituzione della caldaia è consigliabile l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

---

**ART. 179 – Miglioramento efficienza impianti elettrici**

Per garantire all'utenza una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario e per le sole parti comuni degli edifici residenziali:

- a) l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica;
- b) verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica;
- c) l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

---

**ART. 180 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili**

- Acqua calda sanitaria

Per ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare, per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50 % del fabbisogno di acqua

calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici. (Dlgs 192/2005, così come modificato dal Dlgs 311/06)

I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sudest, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

– Energia elettrica

Per diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, è consigliato l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. (Legge 9/01/1991 n. 10 e s.m.i.: Dlgs 192/2005, modificato dal Dlgs 311/06, Drp 59/2009, applicativo del Dlgs 192/2005, Dlgs 28/2011).

---

**ART. 181 – Miglioramento del benessere ambientale**

– Ventilazione / Ricambi d'aria

Per garantire una qualità dell'aria interna accettabile, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti, che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- a) l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- b) l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

– Isolamento acustico di facciata – Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno e di minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti:

- a) per l'isolamento acustico di facciata è auspicabile posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni;
- b) per ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

– Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in calcestruzzo i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali; in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa.

---

**ART. 182 – Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa**

– Rifiuti solidi

Al fine di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico (SLP massima).

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

– Antenne centralizzate, impianti di condizionamento

Per il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa, nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria estesi all'intero edificio costituito da più unità immobiliari, è obbligatoria l'installazione di un'unica antenna centralizzata da collocare, ove possibile, sulla falda opposta a quella

prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in apposite canaline, delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

---

#### **ART. 183 – Riduzione effetto gas radon**

Per controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni, è obbligatorio per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane (cavedi) di separazione ben sigillate tra le aree interrato e gli ambienti occupati.

---

#### **ART. 184 – Contenimento consumo acqua**

##### – Gestione acque piovane - Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile

Per razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio).

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

1) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- a) annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- b) lavaggio delle aree pavimentate;
- c) usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

2) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- a) alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- b) alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- c) distribuzione idrica per piani interrati a scopi non potabili e lavaggio auto;
- d) usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

1. Comparti di nuova edificazione: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;

2. Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si deve prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto etc.

##### – Permeabilità delle aree esterne

Per aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

### ART. 185 – Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani

#### – Qualità ambientale esterna

Per garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di comfort termico accettabile durante ogni periodo dell'anno, sarà verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono, infatti, presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali.

#### – Scelta dei materiali superficiali

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Tali superfici assumono grande rilievo in quanto, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista estetico e funzionale.

La principale variabile connotante le interazioni termiche di tali materiali con l'ambiente esterno è la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di emissione (spettro di lunghezze d'onda dell'infrarosso); tale coefficiente di emissione è in funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

Materiali	Coefficiente di riflessione
Acqua	0,07
Asfalto	0,10
Boschi	0,07
Boschi in autunno, campi con messe mature, piante	0,26
Cemento	0,22
Erba secca	0,20
Erba verde	0,26
Foglie morte	0,30
Strade in terra (scure)	0,04
Superfici esterne chiare di edifici	0,60
Superfici esterne scure (mattoni rossi, intonaci scuri)	0,27
Superfici realizzate con pietre	0,20
Terreni di varia natura, argilla	0,14
Tetti con superficie di bitume e pietrisco	0,13

Delle differenti superfici presenti all'interno dell'area sottoposta a valutazione si considera il corrispondente coefficiente di riflessione (riportato nella tabella soprastante) e successivamente si calcola il Coefficiente di Riflessione Medio dell'area (Cm) pesando ogni singolo coefficiente di riflessione in base all'area di ogni superficie.

## **PARTE VI – MANUFATTI PERTINENZIALI**

### **CAP XXV – INTERVENTI EDILIZI MINORI**

#### **ART. 186 – Premessa**

La installazione di piccoli manufatti a servizio di edifici, giardini o orti, è una esigenza sempre più diffusa presso la cittadinanza e non è sempre chiaro se questi debbano o meno essere considerati delle vere e proprie costruzioni.

Per fornire all'utenza uno strumento normativo è stato inserito nel presente regolamento, anche la disciplina di alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali.

Il Regolamento disciplina una serie di interventi edilizi minori, per la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "pertinenza", quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la custodia dei cani e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni, per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

Non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati, in tutte le zone di PRG, previa presentazione al Comune di D.I.A., così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001. oggi la D.I.A. è stata sostituita dalla "Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)".

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto, e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio.

---

#### **ART. 187 – Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze**

Le pertinenze di cui al presente Capitolo, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml. da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.

95

---

#### **ART. 188 – Atti autorizzativi e normative di riferimento**

La realizzazione di opere pertinenziali, in quanto non classificabili come "interventi di nuova costruzione", non è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, ma a SCIA come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento. La documentazione da allegare alla S.C.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della stessa.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge, fra cui il Regolamento Edilizio ed il D.P.R. n. 380/2001.

I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti. Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento.

---

#### **ART. 189 – Inserimento delle pertinenze nel contesto**

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella S.C.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la S.C.I.A. dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

---

**ART. 190 – Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio di edifici esistenti**

I manufatti di seguito specificati sono considerati “pertinenza” quando rispettano le seguenti prescrizioni, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:

- ai sensi dell’art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all’intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;
- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato e a condizione che si realizzi non più di un manufatto per ogni tipologia di cui al presente regolamento. In questo caso i manufatti devono essere fisicamente individuabili ed essere distanziati di almeno 1 metro.

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente Regolamento, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “pertinenza”, sono considerati “interventi di nuova costruzione”, soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo piccoli forni domestici in muratura, locali contatori e simili, destinati ad usi specifici e non suscettibili di altri utilizzi rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose. Questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti. In ogni caso non devono avere superficie coperta superiore a 3,00 mq ed altezza non superiore a quella della recinzione più vicina.

- Serre da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all’art. 190, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= 12 mq
- altezza max esterna= m 2,90.

L’installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili.

- Gazebo

Fermo restando il limite volumetrico di cui all’art. 190, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati “gazebo” quando sono a servizio della residenza.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 3,00;
- superficie coperta max = mq 15,00. E’ ammessa la sporgenza massima di 30 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo (con l’esclusione dell’utilizzo dell’alluminio anodizzato) a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero, cannucciaia e tavolato;
- La Superficie Occupata dal gazebo è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.
- Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio giardino e/o spazio non edificato e/o terrazzo di pertinenza.

- Pergolato

Fermo restando il limite volumetrico di cui all’art. 190, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti denominati “pergolati” posti in aderenza a pareti dell’edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 2,60;
- superficie coperta max = mq 12,00. E’ ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero, cannucciaia e tavolato;

**- Box a basso impatto per ricovero attrezzi da giardino**

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 190, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni denominati "box in legno per ricovero attrezzi da giardino".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 8,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima sporgenza della copertura non superiore a m 2,40;
- installazione, possibilmente, nei retro degli immobili.

**- Tettoia per ricovero autovetture**

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 190, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "tettoia per ricovero autovetture".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 2,60;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

---

**Art. 191 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie**

Nelle zone produttive e terziarie sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o con cannucciaia.

E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre aree di P.R.G. dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

---

**Art. 192 – Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari**

I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

---

**Art. 193 - Manufatti per la detenzione dei cani**

E' considerato pertinenza il manufatto, posto esclusivamente su giardini privati, da utilizzare esclusivamente per il riparo del cane dal sole e dalle intemperie.

E' consentita la realizzazione, in aree esterne ai centri edificati e libere da fabbricati residenziali, di costruzioni per la detenzione di cani.

Tali opere devono essere conformi a quanto previsto dalle Norme in materia di animali da affezione e prevenzione del randagismo" e possono prevedere locali di ricovero per il riparo dalle intemperie per una superficie coperta complessiva, comprensiva di cuccia, non superiore a mq. 9 ed una altezza massima non superiore a ml. 2,40. La struttura potrà essere tamponata lateralmente per una superficie coperta massima di mq. 7,00, con singoli box della superficie massima di mq. 3,00 ognuno. La copertura e le eventuali pareti perimetrali dovranno essere in materiale idoneo, trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale. La distanza minima dei manufatti dai confini è di ml. 3,00.

---

#### **Art. 194 – Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità**

Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati.

---

#### **Art. 195 – Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti**

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della SCIA, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura portante leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- tamponamento laterale e copertura verniciati ed impermeabilizzati sulla copertura. Colori compatibili con il contesto;
- superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a m 2,40;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

---

## **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

---

#### **ART. 196 - Adeguamento delle costruzioni**

Gli edifici esistenti che non rispondono in tutto o in parte alle prescrizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, devono, in caso di opere di ristrutturazione e restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. E' fatta salva, in ogni caso, l'efficacia degli atti abilitativi già rilasciati conformemente alla previgente normativa urbanistica disciplinata dal P.R.G. , anche per opere non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia urgente ed indifferibile, in occasione di opere di ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

---

#### **ART. 197 - Tolleranze costruttive**

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abuso le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini.

---

#### **ART198- Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

---

#### **ART. 199 - Opere già autorizzate**

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini previsti dall'atto autorizzativo.

---

**ART. 200 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari**

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle amministrazioni statali, il Responsabile del Servizio URBANISTICA E LL.PP ne informa le autorità ministeriali competenti, attraverso il relativo ufficio periferico.

---

**ART. 201 - Entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio**

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio, comunque operante dopo l'esecutività della delibera di adozione del Consiglio Comunale con le limitazioni per il rispetto delle misure di salvaguardia, entra in vigore dopo la definitiva approvazione.

---