



**COMUNE DI LANUVIO**  
*Medaglia d'argento al Merito Civile*  
Provincia di Roma



P.I. 01117281004 C.F. 02784710580 Tel 06937891 Fax 0693789229 [www.comune.lanuvio.rm.it](http://www.comune.lanuvio.rm.it)

# REGOLAMENTO EDILIZIO

# TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI - PROCEDURE TECNICO AMMINISTRATIVE (COMPETENZE- ADEMPIMENTI - ACCESSO AGLI ATTI) .....

<b>PARTE I – PRINCIPI GENERALI – ORGANI TECNICI E LORO FUNZIONAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I – OGGETTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....</b>	<b>6</b>
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	6
ART. 2 – RINVIO DINAMICO .....	6
ART. 3 – VIGENZA .....	6
ART. 4 – CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	6
<b>CAPO II – ORGANI TECNICI E LORO FUNZIONAMENTO .....</b>	<b>7</b>
ART. 5 – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA .....	7
ART. 6 - DEFINIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	7
ART. 7 - COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	8
ART. 8 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA E URBANA .....	9
ART. 9 - FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	9
ART. 10 - RAPPORTO CONSUNTIVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	9
<b>PARTE II – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI – ESECUZIONE OPERE .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPO I - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI PER ACQUISIRE TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>11</b>
ART. 11- PROGETTISTI .....	11
ART. 12 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA .....	11
ART. 13 - TITOLI ABILITATIVI .....	11
ART. 14 - SOGGETTO AVENTE TITOLO PER LA RICHIESTA .....	11
ART. 15 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE .....	12
ART. 16 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	13
ART. 17 - RICHIESTA DEL P.D.C. ....	13
ART. 18 - ELABORATI DI PROGETTO – GENERALITA' .....	15
ART. 19 - ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU ZONE CON VINCOLO DI TUTELA .....	16
ART. 20 - ELABORATI DI PROGETTO PER OPERE INFRASTRUTTURALI .....	17
ART. 21 - ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA .....	18
ART. 22 - RILASCIO O DINIEGO DEL P.D.C. ....	19
ART. 23 - EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	20
ART. 24 - PROROGA DEL TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI .....	20
ART. 25 – DECADENZA DEL P.D.C. ....	20
ART. 26 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (OPERE A SCOMPUTO) .....	20
ART. 27 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA .....	21
ART. 28 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA .....	21
ART. 29 - SANATORIA E PERMESSO DI COSTRUIRE .....	22
ART. 30 - CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE .....	22
ART. 31 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA .....	22
ART. 32 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	22
ART. 33 – CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	23
ART. 34 - SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	24
ART. 35 - PUBBLICITÀ E ACCESSO DEGLI ATTI ABILITATIVI .....	24
ART. 36 - VOLTURAZIONE .....	24
ART. 37 – VERIFICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	25
ART. 38 - PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	25
ART. 39 – ESAME DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE .....	25
ART. 40 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	25
ART. 41 – MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO COSTRUZIONE .....	25
ART. 42 - OPERE URGENTI .....	26
ART. 43 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE .....	26
ART. 44 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA STATALE REGIONALE E PROVINCIALE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA .....	26
ART. 45 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA DI ORGANI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI E DA CONCESSIONARI DI SERVIZI PUBBLICI .....	26
TABELLA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI (ART. 13) .....	27
<b>CAPO II – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER APPROVAZIONE PIANI ATTUATIVI .....</b>	<b>29</b>
ART. 46 – STRUMENTI ATTUATIVI P.R.G. ....	29
ART. 47 – RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO O PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA .....	29
ART. 48 - ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO O PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA .....	30
ART. 49 - PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA .....	30
ART. 50 – PIANI DI COMPARTO .....	31

ART. 51 – COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO .....	31
ART. 52 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE .....	31
<b>CAPO III – PROCESSO DI ESECUZIONE DELLE OPERE .....</b>	<b>32</b>
ART. 53 - PROCEDURA PER LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, DELLE TECNICHE E DEI COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NELLA ZONA A.....	32
ART. 54 - PROCEDURA PER LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, DELLE TECNICHE E DEI COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NELLA ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO .....	32
ART. 55 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI .....	32
ART. 56 - ALLINEAMENTI .....	33
ART. 57 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	33
ART. 58 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO .....	34
ART. 59 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI, CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ .....	34
ART. 60 - SCARICO DI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI .....	35
ART. 61 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI .....	35
ART. 62 - MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE AD ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO .....	36
ART. 63 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI.....	36
ART. 64 - SCHEDE TECNICHE DESCRITTIVE.....	36
ART. 65 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	37
ART. 66 - TOLLERANZA ESECUTIVA NELLE MISURAZIONI .....	38
<b>CAPO IV - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI, RISPARMI ENERGETICO ED IDRICO.....</b>	<b>39</b>
ART. 67 - NUMERI CIVICI.....	39
ART. 68 - CARTELLI ED APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE .....	39
ART.69 - IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI .....	39
ART. 70 – DISPOSIZIONI SU IMPIEGO DI ENERGIA SOLARE, DIMINUZIONE SPRECHI IDRICI E LA RIDUZIONE E PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO .....	39
ART. 71 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE COSTRUZIONI.....	41
ART. 72 - UTILIZZAZIONE DI IMMOBILE PRIVO DI AGIBILITÀ.....	41
<b>PARTE III – DIRITTI INFORMAZIONE E DI ACCESSO AGLI ATTI - GESTIONE DEL REGOLAMENTO .....</b>	<b>42</b>
ART.73 - MODALITÀ DI ACCESSO AI DOCUMENTI .....	42
ART.74 - RICHIESTA DI ACCESSO .....	42
ART- 75 - CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO .....	42
ART. 76 - ESAME DEL DOCUMENTO .....	42
ART. 77 - ESTRAZIONE DI COPIA DEL DOCUMENTO.....	42
ART. 78 - VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO E SANZIONI.....	43
ART. 79 - ENTRATA IN VIGORE .....	43

## TITOLO II : DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI .....

<b>CAPO I – PARAMETRI E INTERVENTI URBANISTICI.....</b>	<b>44</b>
ART. 80 - CENTRO ABITATO.....	44
ART. 81 - CENTRO EDIFICATO .....	44
ART. 82 – SUPERFICIE TERRITORIALE .....	44
ART. 83 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	44
ART. 84 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	44
ART. 85- STANDARDS URBANISTICI .....	45
ART. 86 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA .....	45
ART. 87 - CARICO URBANISTICO.....	45
ART. 88 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE .....	45
ART. 89 - SUPERFICIE FONDIARIA .....	46
ART. 90 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO.....	46
ART. 91 – STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE (S.I.A.) .....	46
<b>CAPO II - PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>47</b>
ART. 92 - EDIFICIO, UNITÀ EDILIZIA .....	47
ART. 93 – UNITÀ TIPOLOGICA, TIPO EDILIZIO .....	47
ART. 94 - AREA DI PERTINENZA .....	47
ART. 95 - AREA CORTILIVA .....	47
ART. 96 - EDIFICIO RESIDENZIALE.....	47
ART. 97 - EDIFICIO UNIFAMILIARE.....	47
ART. 98- UNITÀ IMMOBILIARE .....	48
ART. 99 – ABITAZIONE .....	48
ART. 100 - PERTINENZA EDILIZIA.....	48
ART. 101 - PARTI COMUNI CONDOMINIALI.....	48
ART. 102 - SUPERFETAZIONE EDILIZIA .....	48
ART. 103 - DEFINIZIONI PARTICOLARI .....	48
ART. 104 - SUPERFICIE UTILE .....	49
ART. 105 – SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC).....	49
ART. 106 - SUPERFICIE PER SERVIZI ED ACCESSORI (S.N.R.) .....	50
ART. 107 - INVOLUCRI LEGGERI RIMUOVIBILI.....	50

ART. 108 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.....	50
ART. 109 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.....	50
ART. 110 - VOLUME.....	50
ART. 111 - VOLUME TECNICO.....	52
ART. 112 - INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE.....	52
ART. 113 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA.....	52
ART. 114 - SUPERFICIE COPERTA.....	52
ART. 115 - RAPPORTO DI COPERTURA.....	52
ART. 116 - SUPERFICIE PERMEABILE.....	53
ART. 117 - RAPPORTO DI PERMEABILITÀ.....	53
ART. 118 - SAGOMA DELL'EDIFICIO.....	53
ART. 119 - FRONTE DELL'EDIFICIO.....	53
ART. 120 - APERTURE: LUCI E VEDUTE.....	53
ART. 121 - PARETI FINESTRATE E PROSPICIENTI.....	53
ART. 122 - ALTEZZA DEL FRONTE.....	54
ART. 123 - QUOTA MEDIA DEL TERRENO.....	54
ART. 124 - PIANO DI UN EDIFICIO.....	54
ART. 125 - ALTEZZA INTERNA DI PIANO.....	55
ART. 126 - ALTEZZA INTERNA DEL LOCALE ED ALTEZZA MEDIA DEL LOCALE.....	55
ART. 127 - SOPPALCO.....	55
ART. 128 - ALTEZZA DI UN EDIFICIO.....	55
ART. 129 - DISTANZA DI UN EDIFICIO.....	56
ART. 130 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE.....	56
<b>CAPO III - INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE.....</b>	<b>57</b>
ART. 131 - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	57
ART. 132 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	57
<b>CAPO IV - INTERVENTI EDILIZI PER CONSERVAZIONE.....</b>	<b>58</b>
ART. 133 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	58
ART. 134 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	58
ART. 135 - MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO.....	58
<b>CAPO V - INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>59</b>
ART. 136 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	59
ART. 137 - OPERE INTERNE.....	59
ART. 138 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	59
ART. 139 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI.....	59
ART. 140 - REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AD IMMOBILI ESISTENTI (T7).....	60
ART. 141 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T8).....	60
ART. 142 - DEMOLIZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T9).....	60
<b>CAPO VI - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.....</b>	<b>61</b>
ART. 143 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	61
ART. 144 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	61
ART. 145 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE.....	61
ART. 146 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO.....	61
ART. 147 - COSTRUZIONI TEMPORANEE.....	62
ART. 148 - ARREDO URBANO.....	62
ART. 149 - ALLESTIMENTO DEL VERDE.....	63
ART. 150 - CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE.....	63
ART. 151 - RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE.....	63
ART. 152 - OPERE CIMITERIALI.....	63
ART. 153 - DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE.....	63
ART. 154 - DEMOLIZIONE DI ROTTAMI.....	64
ART. 155 - COLTIVAZIONE DI CAVE.....	64
ART. 156 - CAMPEGGI.....	64
ART. 157 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	64
ART. 158 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA.....	64
<b>CAPO VII - PARCHEGGI.....</b>	<b>66</b>
ART. 159 - PARCHEGGI.....	66
ART. 160 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.....	66

## TITOLO III : QUALITA' EDILIZIA E NORME DI VIVIBILITA' .....

ART. 161 - OGGETTO E CONTENUTI.....	67
ART. 162 - FASE TRANSITORIA.....	67
<b>PARTE I - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI.....</b>	<b>68</b>
ART. 163- LISTA DELLE ESIGENZE EDIFICI.....	68
ART. 164 - REQUISITI COGENTI EDIFICI.....	69
ART. 165 - REQUISITI VOLONTARI EDIFICI.....	70
ART. 166 - SPECIFICHE TECNICHE E RELATIVE ASSEVERAZIONI EDIFICI.....	70
<b>PARTE II - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI ESTERNI.....</b>	<b>72</b>
ART. 167 - LISTA DELLE ESIGENZE SPAZI ESTERNI.....	72
ART. 168 - REQUISITI COGENTI SPAZI ESTERNI.....	73
ART. 169 - REQUISITI VOLONTARI SPAZI ESTERNI.....	73

ART. 170 - SPECIFICHE TECNICHE SPAZI ESTERNI .....73

# TITOLO IV : CARATTERI LOCALI DI QUALITA' URBANA ED EDILIZIA .....75

ART. 171 - OGGETTO E CONTENUTI .....75

## **PARTE I – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO. ....75**

ART. 172 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI, DECORO ED ARREDO URBANO .....75

ART. 173 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI.....75

ART. 174 - COSTRUZIONI ACCESSORIE .....75

ART. 175 - CORPI TECNICI POSTI SUI PROSPETTI DEGLI EDIFICI O EMERGENTI SOPRA LE FALDE DEL TETTO .....76

ART. 176 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO .....76

ART. 177 - ZONE VERDI E PARCHI .....76

## **PARTE II – DISPOSIZIONI RELATIVE AI CARATTERI EDILIZI .....77**

ART. 178 - ELEMENTI AGGETTANTI .....77

ART. 179 - INTERCAPEDINI.....77

ART. 180 - COPERTURE.....77

ART. 181 - CORTILI, CAVEDI, PATII.....77

ART. 182 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE, ACCESSI E PASSI CARRABILI.....78

ART. 183 - MARCIAPIEDI .....78

ART. 184 – RECINZIONI.....79

ART. 185 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE, UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE.....79

ART. 186 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE .....80

ART. 187 - EDIFICI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA .....80

## **TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI - PROCEDURE TECNICO AMMINISTRATIVE (Competenze– Adempimenti – Accesso agli Atti)**

### **PARTE I – PRINCIPI GENERALI – ORGANI TECNICI E LORO FUNZIONAMENTO**

#### **CAPO I – OGGETTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

##### **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il Regolamento Edilizio Comunale (R E C), da intendersi come parte integrante del Piano Regolatore Generale, disciplina le modalità costruttive e le modalità procedurali relative ad ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, anche temporanea.

##### **Art. 2 – RINVIO DINAMICO**

Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lazio, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

Le disposizioni contenute nel presente regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri regolamenti comunali di antecedente approvazione; prevalgono inoltre, su quelle degli strumenti urbanistici vigenti o adottati unicamente per quanto attiene le definizioni a carattere generale e/o per quelle prettamente regolamentari. Le norme contenute nel REC sono da intendersi superate per effetto di sopravvenute norme vincolanti: statali, regionali e di eventuali strumenti sovraordinati, ove autoesecutive e quindi vincolanti e sovraordinate al R.E.C. stesso

In tal caso, , si applica la normativa sovraordinata.

Nel caso invece di modifiche legislative che comportino le necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, o modifica di quelle vigenti, queste vanno adottate con la procedura prevista dall'art. 71 della L.R. 38/99 e nelle more della approvazione di tali modifiche, il R.E.C. non sarà applicabile nelle parti relative alle norme divenute incompatibili con quelle sovraordinate.

##### **Art. 3 – VIGENZA**

Il presente REC, completo del suo allegato, è approvato dalla Provincia di Roma così come ogni sua variazione. Ogni modifica, integrazione o variazione dell'Allegato è approvata dal Consiglio Comunale, con la stessa procedura di approvazione del R.E.C. ai sensi di legge.

##### **Art. 4 – CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il REC disciplina:

- L'uso del suolo e le iniziative edilizie, con particolare riferimento al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, prescrivendo i requisiti tecnici e prestazionali di ogni intervento in relazione alle finalità;

- le procedure relative ai provvedimenti amministrativi necessari all'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- i metodi di verifica o di controllo necessari;

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.

## CAPO II – ORGANI TECNICI E LORO FUNZIONAMENTO

### **Art. 5 – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA**

Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio allo Sportello unico per l'edilizia (SUA).

Il Comune, attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

Le richieste di atti abilitativi e le denunce di inizio attività vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.

Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, anche attraverso il supporto del Comando dei VVUU, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

Sportello unico per l'edilizia (SUA) provvede in particolare a:

- ricezione ed accettazione delle domande di rilascio di permesso di costruire e di denunce di inizio attività (DIA) e ogni altro atto autorizzativo comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, o di destinazione urbanistica,
- comunicazione diretta del nominativo del responsabile del procedimento;
- rilascio di atti autorizzativi e certificazioni,
- fornire gratuitamente le informazioni sulla materia, anche mediante archivio informatico e SIT – quando questo dovesse essere attivato -, nonché sullo stato delle pratiche presentate,
- all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque ne abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge 241/90,
- conseguire tutti gli atti di assenso e tutti i pareri necessari ai fini del rilascio dei vari atti autorizzativi o certificazioni, anche tramite attivazione di procedura di "conferenza di servizi" ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 241/1990,

Per le procedure relative allo Sportello unico si rimanda al relativo regolamento.

### **Art. 6 - DEFINIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia (CE) è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale e del Dirigente delegato nel campo urbanistico ed edilizio.

Essa esprime il parere solo sugli aspetti formali (compositivi ed estetici) dei progetti delle opere edilizie e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Detto parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati (di cui all'art.8).

In particolare, sono sempre soggetti al parere della C.E., tutti i progetti per la realizzazione di:

- a) interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento di edifici esistenti.
- b) richieste di permesso di costruire, ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380, per le quali è richiesto il solo accertamento di conformità.
- c) interventi che comportino variante essenziale a permessi di costruire rilasciati.
- d) Interventi previsti dall'art. 1, co. 5 della L.R. 59/95 e s.m. ed i.-
- e) Interventi previsti dall'art. 57 della L.R. n° 38/1999 e s.m. ed i.-

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere il parere della Commissione Edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale ove lo ritenga necessario.

Non sono sottoposti al parere della C.E. i progetti riguardanti:

- a) interventi presentati in base agli artt. 22 e 37 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380.
- b) opere o attività soggette a sola D.I.A.
- c) opere per le quali il Responsabile del procedimento abbia notificato al richiedente ed al progettista un atto di diniego motivato per non conformità.

#### **Art. 7 - COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La CE è nominata con deliberazione della Giunta comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta:

- dal dirigente del servizio Urbanistica o suo delegato che la presiede;
- da tre tecnici esterni all'Amministrazione scelti in base al loro curriculum professionale, tra i seguenti professionisti: Architetti, Ingegneri, Geometri e Periti;
- da tre tecnici esterni all'Amministrazione esperti in edilizia e competenti nelle problematiche relative al territorio comunale;
- da un componente di comprovata esperienza in materia paesaggistico-ambientale, ai fini previsti dall'art. 1, co. 5 della L.R. 59/95 e s.m. ed i. (commissione edilizia integrata);
- da un componente dottore agronomo forestale o da un perito agrario di comprovata esperienza, ai fini previsti dall'art. 57 della L.R. n° 38/1999 e s.m. ed i. (commissione edilizia integrata).

Il Segretario della CE, senza diritto di voto, è un Geometra del Settore VII – Ufficio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata.

Per ciascuno dei Componenti, la nomina riguarda sia quello effettivo, sia quello sostitutivo per il caso di decadenza o dimissioni.

Non possono far parte della C.E. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali.

I membri durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio comunale subentrante. E' fatto salvo quanto stabilito dall'Art 3 della L. n° 444/1994 modificata e integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di cessazione o decadenza di Componenti della C.E., la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della C.E. stessa; i Componenti eletti sono sostituiti dai rispettivi supplenti.

Possono essere presenti (senza diritto di voto) ai lavori della C.E., il Responsabile del

procedimento, i Dirigenti dei vari servizi del Comune, convocati, ove necessario, dal Presidente, nonché gli Assessori competenti.

#### **Art. 8 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA E URBANA**

1. Entro 60 giorni dal suo insediamento, e con una maggioranza di almeno 2/3 dei Componenti, la C.E. nella sua composizione integrata, elabora, in collaborazione con gli uffici e l'assessorato, un documento contenente la Dichiarazione di Indirizzi di qualità architettonica e urbana.

2. Tale documento, sottoposto all'approvazione del solo Consiglio Comunale, viene a costituire un atto regolamentare del Comune di dettaglio relativamente alla qualità architettonica e urbana.

Nell'esame dei progetti, la C.E. quindi esprime le proprie valutazioni anche sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi (di cui sopra) di qualità architettonica e urbana approvati.

#### **Art. 9 - FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La C.E. si riunisce nella Sede Comunale, di norma, almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna seduta.

2. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non prima di 24 ore dalla prima, se intervengono almeno tre componenti, tra cui il Presidente.

3. La C.E. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:  
a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;  
b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, sempre motivato;  
c) parere contrario, sempre motivato.

4. Il Presidente può invitare i progettisti delle pratiche da esaminare per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.

5. Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

6. E' valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

7. La C.E. è chiamata a esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici comunali competenti, quale che sia l'esito dell'istruttoria. La C.E. può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.

8. Delle adunanze della C.E. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla C.E." e la firma di un commissario di volta in volta designato.

#### **Art. 10 - RAPPORTO CONSUNTIVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Al termine del proprio mandato la CE redige un rapporto consuntivo sulla propria attività. Il rapporto consuntivo consentirà alla CE di formulare suggerimenti di miglioramento in rapporto alle difficoltà riscontrate. La CE può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi (che dovranno essere chiaramente esplicitati) emersi nel corso della sua attività. Il rapporto è inviato al Sindaco, alla Giunta comunale ed ai dirigenti interessati.



## **PARTE II – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI – ESECUZIONE OPERE**

### **CAPO I - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI per acquisire TITOLI ABILITATIVI**

#### **Art. 11- PROGETTISTI**

La redazione dei progetti richiesti dal presente Regolamento, deve essere effettuata da tecnici abilitati, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze. Ad essi compete la progettazione, la direzione dei lavori e la compilazione dei moduli e allegati tecnici alla richiesta di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività, nonché l'asseverazione di conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed edilizi. Il progettista è responsabile, unitamente al concessionario ed al costruttore, ciascuno per le proprie competenze nei termini di legge.

#### **Art. 12 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuate liberamente i seguenti interventi :

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora 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 o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- Nel rispetto delle relative normative di settore, in particolare del D.Lgs. 42/2004, sono attività non rilevanti ai fini edilizi:
- a) i pergolati, i corpi tecnici per il condizionamento dell'aria, i pannelli solari, le antenne paraboliche che non interessano gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda Titolo I del D.Lgs. 42/2004 (quelli compresi negli elenchi sono sottoposti a D.I.A.);
  - b) le normali operazioni colturali e ai fini produttivi agricoli

#### **Art. 13 - TITOLI ABILITATIVI**

Sono titoli abilitativi il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.

Salvi i casi di attività edilizia libera, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo di casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.

A fini ricognitivi, per ciascun intervento definito nel TITOLO II - DEFINIZIONE EDILIZIE E URBANISTICHE della presente normativa, il titolo abilitativo corrispondente è riportato nella tabella posta in calce al presente Capo I. Qualora sopravvenute modificazioni normative comportassero variazioni dei titoli abilitativi, si provvederà all'aggiornamento della tabella mediante determinazione dirigenziale.

I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.

#### **Art. 14 - SOGGETTO AVENTE TITOLO PER LA RICHIESTA**

Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

- a) il proprietario dell'immobile: nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;

- d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi necessari per l'esercizio del titolo;
- f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili.
- g) l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali (L. 03.05.82, n° 203);
- h) il concessionario di terre incolte di cui alla L. n. 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
- j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
- l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- m) l'amministratore condominiale per quanto riguarda i beni comuni;
- n) il singolo condomino, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- o) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- p) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la DIA ed eseguire i relativi lavori.

In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### **Art. 15 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sono soggetti a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione (come definito dall'art. 3, co. 1 lettera e del D.P.R. 380/2001);
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (come definito dall'art. 3, co. 1 lettera f del D.P.R. 380/2001);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (come definito dall'art. 3, co. 1 lettera d del D.P.R. 380/2001) che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- d) gli interventi sugli immobili che comportino mutamenti della destinazione d'uso, non ricadenti nella stessa categoria edilizia.

Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire, le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come essenziali.

#### **Art. 16 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di un intervento edilizio ed è irrevocabile.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa in possesso degli stessi requisiti giuridici dell'intestatario originario. Esso 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.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

#### **Art. 17 - RICHIESTA DEL P.D.C.**

La richiesta di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia.

Sono allegati obbligatori:

- a. autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o, in alternativa, fotocopia semplice del documento comprovante il titolo;
- b. stralcio aerofotogrammetrico
- c. estratto dello strumenti urbanistico vigente con evidenziato i rosso il lotto di intervento
- d. Calcolo della cubatura da realizzare (grafico analitico).
- e. Dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, dell'area destinata a parcheggio ed agli altri indici di fabbricazione
- f. Dimostrazione della superficie del lotto attraverso la somma delle superfici di singoli lotti anche non contigui.
- g. Dimostrazione con ricostruzione storica del lotto originario e delle cubature ivi preesistenti.
- h. Almeno due profili quotati del terreno con la sagoma interrata ed in elevazione della costruzione, con quote ante e post opera, i profili vanno estesi ad eventuali spazi pubblici circostanti.
- i. Dimostrazione grafico analitica ed individuazione ubicativa della superficie a parcheggio a norma di legge.
- j. estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autocertificazione di aggiornamento;
- k. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm, accompagnata da planimetria indicante i punti di presa;
- l. relazione tecnica dell'intervento, contenente una dichiarazione, redatta ai sensi dell'art. 481 del codice penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al RE, alle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Tale asseverazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere

architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori; nei casi di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il soggetto avente titolo dovrà inoltre allegare i seguenti documenti:

- m. modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- n. compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o. compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari;
- p. per gli interventi di ristrutturazione edilizia calcolo sulla base del computo metrico estimativo asseverato sulla base della Tariffa Regionale;
- q. relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
- r. relazione di compatibilità ambientale ai sensi delle Direttive 85/337/CEE e 97/11CE, in materia di valutazione d'impatto ambientale quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
- s. autocertificazione attestante il riconoscimento da parte della competente autorità del possesso del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni per beneficiare della relativa gratuità del provvedimento abilitativo, in alternativa copia semplice del certificato comprovante il possesso di detta qualifica;
- t. Elaborati grafici contenenti particolari;
- u. relazione descrittiva dettagliata e dichiarazione del tecnico in riferimento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto indicato nell'art. 77 e nell'art. 82 del D.Lgs. 380/01;
- v. Sviluppo grafico analitico, di tutte le superfici utili e di quelle non residenziali.
- w. Tabella riassuntiva dati progetto.
- x. Progettazione degli interventi relativi al risparmio energetico ed alla diminuzione degli sprechi idrici di cui all'art. 70 del presente regolamento

Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per il conseguimento da parte dello Sportello unico per l'edilizia di tutti i pareri e atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla richiesta. In particolare:

- a. disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere dell'ASL (e/o dell'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
- b. richiesta e disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
- c. richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza competente, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi delle disposizioni di legge in materia;
- d. richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;

- e. richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione dell'autorizzazione provinciale alle emissioni in atmosfera, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;
- f. richiesta di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
- g. richiesta di assenso della Soprintendenza competente, per interventi per i quali il P.T.P.R. preveda questa specifica procedura, trattandosi di aree identificate come siti di interesse archeologico;
- h. richiesta di assenso dell'Ente proprietario della strada o alternativamente progettazione dell'opera nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 06/06/01 n° 380 relativamente ai provvedimenti per gli immobili vincolati in materia di servitù viarie, ( Codice della Strada ),
- i. richiesta di assenso del Parco Regionale dei Castelli Romani o alternativamente progettazione dell'opera nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 06/06/01 n° 380 relativamente ai provvedimenti per gli immobili vincolati in tema di aree naturali protette di cui alla Legge 06/12/01 n° 394, art. 13;,,

In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia. Con determinazione dirigenziale sono stabilite le modalità con le quali poter presentare ogni documento o elaborato anche su supporto informatico.

Di tale determinazione sarà data idonea pubblicità.

#### **Art. 18 - ELABORATI DI PROGETTO – GENERALITA'**

Alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, di norma in duplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.

Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- a. planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b. rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
- c. rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
- d. planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di

- tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- e. planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
  - f. piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso), e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
  - g. sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
  - h. prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; per interventi sull'esistente (in unica copia); gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso), e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
  - i. piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
  - j. particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
  - k. relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
  - l. progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
  - m. progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n° 10/91 m. e i., per ultimo il D.Lgvo 192/2005, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori.

**Art. 19 - ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU ZONE CON VINCOLO DI TUTELA**

Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a. rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b. rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata salienti, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c. rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- d. documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e. relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.
- f. Nonché l'ulteriore documentazione prevista dal D.P.C.M. 12/12/2005.
- g. La scheda prevista per la valutazione mediante documentazione semplificata di cui al suddetto D.P.C.M., riguarderà i seguenti interventi:
  - Antenne e parabole;
  - Cartellonistica stradale e pubblicitaria, insegne pubblicitarie;
  - Manufatti di arredo urbano;
  - Strutture temporanee di grandi dimensioni di durata non inferiore ad una settimana;
  - Strutture stagionali collegate all'attività turistica e del tempo libero;
  - Strutture di copertura non superiori a 10 mq.;
  - Pannelli solari e fotovoltaici fino ad una potenza di 20 Mwe;
  - Impianti di condizionamento;

#### **Art. 20 - ELABORATI DI PROGETTO PER OPERE INFRASTRUTTURALI**

Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti, in duplice copia, riducibili in formato UNI A4, sono:

- a. planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
- b. rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- c. planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- d. profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;

- e. sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f. particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g. particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h. relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione;
- i. illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

#### **Art. 21 - ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA**

L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.

Entro dieci giorni dal momento del ricevimento della richiesta di rilascio del permesso di costruire, va comunicato al soggetto avente titolo:

- il nominativo del Responsabile del procedimento che, in assenza di espressa disposizione di assegnazione, coincide con il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, che è identificato nel Dirigente responsabile di settore,
- il nominativo del Responsabile del provvedimento finale
- i tempi del procedimento.

Quando la richiesta di rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni a convocare una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.

Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Il Responsabile del procedimento acquisisce, in particolare, il parere dell'ASL e il parere del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco, quando dovuto. Entro il medesimo termine, viene altresì acquisito il parere della Commissione Edilizia.

Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga che vi siano elementi ostativi al rilascio del P.d.C., , anche sulla base del parere della Commissione Edilizia, comunica gli stessi al richiedente, entro i successivi dieci giorni dal ricevimento della comunicazione quest'ultimo può rimettere le proprie osservazioni. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione Edilizia, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Responsabile del Servizio, una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

#### **Art. 22 - RILASCIO O DINIEGO DEL P.D.C.**

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, il permesso di costruire è rilasciato, a firma del Responsabile del Servizio, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi. Al titolare viene inviato, per raccomandata con avviso di ricevimento, l'invito per il rilascio del permesso, in tale invito può essere contenuta la richiesta di documenti comunque da acquisire agli atti prima dell'emissione del provvedimento finale.

Entro un anno dal ricevimento della raccomandata, il titolare (o suo delegato) deve presentare i documenti richiesti e presentarsi per il rilascio del provvedimento.

Trascorso tale periodo la domanda è da ritenersi inefficace e la pratica archiviata.

Per data di rilascio si intende la data nella quale viene ritirato il provvedimento da parte del titolare (o di un suo delegato). In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può prorogare tale termine per un periodo massimo di centottanta giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito.

In caso di proposta di diniego, il responsabile del procedimento, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.

Tale comunicazione interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al comma successivo.

Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Qualora il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento; in tale comunicazione di diniego si darà ragione anche del mancato accoglimento delle osservazioni alla comunicazione dei motivi ostativi.

Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

#### **Art. 23 - EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di fine lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; quello di fine lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori.

#### **Art. 24 - PROROGA DEL TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI**

Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, può accordare, su domanda dell'avente titolo, con provvedimento motivato, la proroga al termine di inizio lavori, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare, per una sola volta e per un periodo massimo di un anno.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, può accordare, su domanda dell'avente titolo, per una sola volta, la proroga al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla sua volontà, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, per un periodo massimo di due anni. Decorso tale termine, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

#### **Art. 25 – DECADENZA DEL P.D.C.**

Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- mancato ritiro entro il termine di un anno dalla data di ricevimento dell'invito al rilascio;
- mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
- mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori (salvo proroga);
- entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.

La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.

In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

#### **Art. 26 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (opere a scomputo)**

Quando a **scomputo** totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dall'art. 32 1° comma lett. "g" del D.Lgs. 163/2006, e s. m., ai sensi dell'art. Art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380, la convenzione deve prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
- gli elementi progettuali delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

In questi casi il permesso di costruire potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione. In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il concessionario, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (**atto unilaterale d'obbligo**), in luogo della stipulazione della convenzione.

#### **Art. 27 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza, stabiliti dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

#### **Art. 28 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

Nel caso di interventi realizzati in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Responsabile del Servizio si pronuncia con adeguata motivazione entro 60 gg., decorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta.

Il permesso può essere rilasciato per accertamento di conformità, qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche.

Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:

relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;

elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;

autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, si pronuncia entro il termine di sessanta

giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta, previa procedura di cui all'art. 10 bis della L. 241/90 e dell'art 28 del presente regolamento..

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui sopra, con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Per quanto riguarda il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ordinaria si applicano, per quanto compatibili, le norme in materia di permesso di costruire di cui al presente regolamento.

#### **Art. 29 - SANATORIA E PERMESSO DI COSTRUIRE**

In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad ordinario permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.

Al rilascio di tale provvedimento è connessa la rispettiva onerosità propria di ciascun tipo di permesso.

Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire, viene rilasciato con le procedure relative.

Il termine di inizio lavori relativo alle opere in sanatoria coincide con la data di rilascio del provvedimento misto, mentre per le opere soggette ad ordinario permesso di costruire è di un anno dal rilascio del provvedimento misto; il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di rispettivo inizio dei lavori. In questo caso, a conclusione dell'intervento edilizio, verrà presentata la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento rispettivamente oggetto di permesso di costruire.

#### **Art. 30 - CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia esegue controlli con modalità operative da stabilire con determinazione del Dirigente Responsabile.

#### **Art. 31 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA**

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA):

- a. interventi non riconducibili alle lettere a., b., c. dell'art. 15, salvo quanto previsto dall'art. 22, comma 3 del D.P.R. 380/01;
- b. gli interventi sugli immobili che comportino mutamenti della destinazione d'uso ricadenti nella stessa categoria edilizia o categoria d'ambito (deliberazione C.C. n° 55 del 24.11.2004), ad eccezione degli immobili compresi nelle zone omogenee A ( art. 10 comma 1 lettera "c" del D.P.R. 380/01 );
- c. interventi non riconducibili all'art. 12;

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio di attività:

- a. le varianti a permessi di costruire che non costituiscano varianti essenziali ai sensi dell'art. 8 della L.R. 02.07.1987, N° 36-

#### **Art. 32 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta, allo Sportello unico per l'edilizia, la DIA, corredata di:

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

La DIA va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio perimetrato come siti archeologici occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti dalla Soprintendenza Archeologica.

La DIA ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende il trentunesimo giorno dalla data di presentazione della DIA. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla collaudo attestante la conformità edilizia.

Limitatamente agli interventi in cui la D.I.A. è applicata in alternativa la Permesso di costruire ( art. 22, comma 3° del D.P.R. 380/01 ), può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA.

Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.

Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, di norma lo Sportello unico per l'edilizia, procede alla acquisizione del parere per il vincolo attraverso Conferenza dei Servizi, secondo quanto disposto dall'art. 14 e seguenti della L. 241/90. Il parere o l'atto di assenso, può essere allegato alla DIA, da parte del richiedente. Nel caso che la documentazione rimessa non sia completa ai fini dell'ottenimento dell'assenso di cui sopra il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ne fa richiesta al proprietario entro quindici giorni dalla presentazione della DIA. Decorsi inutilmente trenta giorni dal richiesta dell'assenso, viene comunque convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso e dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato e la Conferenza non ha esito favorevole.

In cantiere va conservata copia della DIA con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello Unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla DIA, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

La realizzazione degli interventi con DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

### **Art. 33 – CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Sulla DIA vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i trenta giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i trenta giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.

Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:

1. della completezza della documentazione presentata;
2. del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a DIA;
3. del rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa;
4. della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, accerta l'inammissibilità della DIA, il Responsabile del Servizio notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, una comunicazione motivata di non dare inizio alle opere.

Per carenze documentali a carattere non tecnico e ritenute non essenziali (versamento diritti segreteria, nomina ditta esecutrice, comunicazione assolvimento versamenti contributivi,...) è possibile condizionare l'inizio dei lavori alla integrazione della documentazione. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

#### **Art. 34 - SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla DIA, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la sanzione dovuta, stabilita, entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale ( art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ) . Per gli interventi onerosi di cui all'art. art. 22, comma 3° del D.P.R. 380/01 è dovuto altresì il contributo di costruzione.

In caso di D.I.A. relativa a

In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre alla D.I.A. in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad ordinaria D.I.A., può essere effettuata una procedura mista, secondo le stesse modalità di cui all'art. 29 del presente Regolamento.

La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la DIA.

#### **Art. 35 - PUBBLICITÀ E ACCESSO DEGLI ATTI ABILITATIVI**

I permessi di costruire rilasciati e le DIA esecutive vengono pubblicati all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.

Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

#### **Art. 36 - VOLTURAZIONE**

Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante

l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. La voltura costituisce appendice al provvedimento originario non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della DIA, non costituisce novazione dei termini di efficacia degli stessi.

#### **Art. 37 – VERIFICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Presso lo Sportello Unico per l'edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Dirigente del Settore Tecnico Urbanistico, la verifica dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA esecutive.

La verifica di un permesso di costruire o della D.I.A., può essere richiesto entro dieci anni dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Il Dirigente del Settore Tecnico Urbanistico può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la DIA, disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie conformemente alle procedure previste dall'art. 39 del D.P.R. 380/01.

#### **Art. 38 - PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Il Responsabile del Procedimento che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del permesso di costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione Edilizia, deve darne immediata comunicazione al Dirigente.

Il Dirigente, nel caso confermi il parere del Responsabile dello Sportello Unico, e comunque si mostri di parere discorde rispetto alla Commissione Edilizia, da comunicazione della sua determinazione alla C.E.-

#### **Art. 39 – ESAME DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE**

I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico sanitari, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti gli insediamenti produttivi caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, vengono immediatamente inviati all'A.U.S.L. dal Responsabile del procedimento, a seguito della richiesta di permesso di costruire, al fine di ottenerne il parere previsto.

L'A.U.S.L. effettua l'esame e qualora lo ritenga opportuno, integrato con ARPA , e si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute.

#### **Art. 40 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione comprende la quota per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota per costo di costruzione. Esso è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della richiesta della DIA

#### **Art. 41 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione o ratealmente.

La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero o della prima rata, quando siano dovuti oneri di urbanizzazione, unitamente ad una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia

del pagamento delle rate residue devono essere prodotte, al momento del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della DIA.  
In caso di mancato o ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di legge.

#### **Art. 42 - OPERE URGENTI**

Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.

Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave alla pubblica o privata incolumità, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, deve investire anche in via informale il Dirigente, che provvederà ad accertarne i presupposti per l'esecuzione di urgenza, con l'emissione del relativo provvedimento.

Previa nomina di tecnico professionista abilitato, il proprietario, salvo i casi in cui si rende necessario acquisire i pareri o nulla osta di organi sopraordinati, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di presentare entro i successivi 30 giorni dalla fine lavori, la documentazione che certifichi l'eliminazione dello stato di pericolo.

#### **Art. 43 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE**

Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di alcun titolo abilitativo.

Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

Il Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera, effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. Deve essere altresì acquisito il parere della C. E., quando richiesto.

#### **Art. 44 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA STATALE REGIONALE E PROVINCIALE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA**

I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvate dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, da parte dello Sportello unico.

La deliberazione approvativa dell'accordo di programma, intervenuto ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di permesso di costruire, quando sia esplicitamente espresso.

#### **ART. 45 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA DI ORGANI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI E DA CONCESSIONARI DI SERVIZI PUBBLICI.**

I progetti di opere pubbliche di competenza di organi istituzionalmente competenti e da concessionari di servizi pubblici non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvate dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, da parte dello Sportello unico.

**TABELLA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI (ART. 13)**

<b>Interventi edilizi</b>	<b>Inquadramento o assimilazione degli interventi edilizi nella legislazione vigente</b>	<b>Regime abilitativo vigente</b>
MANUTENZIONE ORDINARIA (art131 R.E.)	Art. 3 lettera a - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Attività edilizia libera
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 132 R.E.)	Art. 3 lettera b - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Denuncia inizio attività
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art 133 -R.E.)	Art. 3 lettera c - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Denuncia inizio attività
CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO: (art. 134 R.E. )  > ricadente nella stessa categoria edilizia (art. 31 R.E.)  _____	Art. 10,co.2 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. Art. 7 L.R. 02.07.87, n° 36 Delibera C.C. N° 55 del24.11.2004	Denuncia di inizio attività
> non ricadente nella stessa categoria edilizia e comunque ricompresi all'interno della perimetrazione delle zone "A" (art. 31 R.E.)	Art. 10,co.2 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. Art. 7 L.R. 02.07.87, n° 36 Delibera C.C. N° 55 del24.11.2004	Permesso di costruire
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 136 RE)	Art. 3 lettera d - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività
OPERE INTERNE (art. 137 RE)	Art. 3 lettera b - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Denuncia inizio attività
ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (art. 138 RE) : > qualora non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	Art. 6 lettera b - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Attività edilizia libera
ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (art. 138 RE) : > qualora comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	Artt.79 ÷ 82 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire Denuncia di inizio attività
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI (art. 139 RE)	Art. 3 lettera b - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Denuncia di inizio attività
REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AD IMMOBILI ESISTENTI (art. 140 RE)	Art. 3 lettera e.2 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art. 141 RE)	Art. 3 lettera f - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire
DEMOLIZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (art. 142 RE)	Art. 22 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Denuncia di inizio attività
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (art. 143 RE)	Art. 3 lettera e - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (art. 144 RE)	Art. 3 lettera d - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività
AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (art. 145 RE)	Art. 3 lettera e.1 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire
CAMPI PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE (art. 150 RE)	Art. 3 lettera e.3 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire
RECINZIONI PASSI CARRABILI RAMPE (art. 151 RE)	Codice della strada Delibera C.C. n° 70 del 29/04/2005, determina settore a_u_t n° 15 del 14.01.2005	Denuncia di inizio attività
OPERE CIMITERIALI (art. 152 comma 1 RE)	Art. 3 lettera c - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Denuncia di inizio attività
OPERE CIMITERIALI (art. . 152 comma 2 RE)	Art. 3 lettera e.3 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.	Permesso di costruire
DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE (art. 153 RE)	LR 08/2001 e s.m. ed i. D.Lgs 32/1998 Del. Di CC n° 19 del 26/07/2006	Autorizzazione amministrativa Permesso di costruire Denuncia di inizio attività
DEMOLIZIONE DI ROTTAMI (art. 154 RE)	Art. 3 lettera e.3 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed	Permesso di costruire
COSTRUZIONE DI CAVE (art. 155 RE)	LR 06.12.04, n° 17	Autorizzazione amministrativa
CAMPEGGI (art. 156 RE)	L.R.03.05.85, n° 59 Regolamento R.L. n° 02 del 27.09.93 Art. 3 lettera e.5 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed	Permesso di costruire
IMPIANTI DI PUBBLICITA' E PROPAGANDA (art. 158 RE)	DPR 495/1992 Regolamento Comunale Del. C.C. n° 09/2001	Denuncia di inizio attività
PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (art. 159 e 160 RE)	Art. 3 lettera e.3 - D.P.R. 380/2001 e s. m. ed L. 122/1989	Denuncia di inizio attività Permesso di costruire

**CAPO II – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO per approvazione PIANI ATTUATIVI****Art. 46 – STRUMENTI ATTUATIVI P.R.G.**

Sono Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica:

- a) i Piani Particolareggiati di Esecuzione (**PPE**), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) i Piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare (**PEEP**), di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (**PIP**), di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- d) i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (**PRPE**), di cui agli artt. 27 e succ. della Legge 5 agosto 1978, n° 457;

Sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata:

- a) i Piani di Lottizzazione convenzionata (**PLC**) di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n° 765, nonché alla Legge 28 febbraio 1985, n° 47;
- b) i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (**PRPE**), di cui agli artt. 27 e succ. della Legge 5 agosto 1978, n° 457;
- c) i Progetti di Comparti edificatori (**CE**) di cui alla L.R. 35/1978;

Sono, inoltre, Strumenti urbanistici attuativi di concertazione pubblico-privato:

- a) I Programmi di Recupero di cui alla L. 179/92 e della Legge 5 agosto 1978, n° 457;
- b) I Programmi Integrati di Intervento (**PII**) di cui all'art. 16 della Legge 17.02.1992, n° 179;
- c) I Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (**P.R.U.S.S.T.**) di cui al D.M. 08.10.98.

**Art. 47 – RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO O PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. La richiesta di autorizzazione alla presentazione del piano particolareggiato di iniziativa privata, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia.

2. Sono allegati obbligatori:

- a. stralcio aereofotogrammetrico 1:10.000, stralcio P.R.G. 1:2.000, stralcio catastale 1:2.000;
- b. planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione da parte del richiedente circa la disponibilità o meno dell'area soggetta alla disciplina di P.P. o P.R.;
- c. documentazione catastale e relativi elenchi delle proprietà da acquisire;
- d. documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identifichino lo stato di fatto;
- e. relazione di impatto acustico nell'ipotesi di insediamenti produttivi con individuazione delle attività da insediare;
- f. eventuale relazione geologica, in particolare quando l'area di intervento sia interessata dal vincolo idrogeologico;
- g. relazione tecnica atta ad illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento ed al dimensionamento delle destinazioni d'uso, ai contenuti economici dell'intervento proposto e dei tempi che vengono previsti per l'attuazione;
- h. per i piani particolareggiati, schema di massima per l'assetto planovolumetrico in scala 1.500 teso a mettere in relazione i rapporti fra aree libere e la viabilità, fra superficie coperta ed aree libere, e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli standards della progettazione (verde, a parcheggi, ecc.), l'indicazione delle tipologie;

- i. per i piani di recupero, schema di assetto dell'area in scala 1:500 con l'indicazione degli edifici sottoposti a vincolo conservativo sui quali si interverrà, di quelli da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia, di quelli eventualmente da demolire e di quelli da costruire. Nello schema dovranno evidenziarsi i rapporti fra l'area di intervento e la viabilità oltre alla localizzazione e quantificazione degli standards che si intendono ottenere (verde, parcheggi, ecc.) nella progettazione;
- j. schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune e gli operatori pubblici e privati interessati all'attuazione.

#### **Art. 48 - ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO O PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Entro venti giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa.

Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria.

3. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale, competente al rilascio o diniego dell'autorizzazione

4. La deliberazione di autorizzazione alla formazione e presentazione del piano particolareggiato assegna all'interessato un termine non superiore a mesi sei, prorogabile una sola volta, su richiesta scritta e motivata dell'interessato, da presentare prima della scadenza, a condizione che non siano intervenute modificazioni normative agli strumenti urbanistici tali da rendere l'autorizzazione rilasciata non più conforme alle normative sopradette. La mancata presentazione del piano entro il termine fissato, senza che sia stata presentata, entro il termine precedentemente fissato la richiesta di proroga motivata, comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione, che viene dichiarata con provvedimento del Dirigente di Settore con valore di mero accertamento.

#### **Art. 49 - PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Entro novanta giorni dalla presentazione del piano particolareggiato il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria. Egli verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il

termine di novanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio.

Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso e nei successivi trenta giorni dal predetto termine, tale schema viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento

Una volta espletato tale adempimento, si darà corso alla procedura per l'approvazione degli strumenti urbanistici prevista dalla L.R. N° 36/1987.

#### **Art. 50 – PIANI DI COMPARTO**

I Piani particolareggiati possono prevedere la costituzione di Comparti Edificatori ai sensi dell'art. 23 della L.1150/1942.

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, previste dal P.P.E.-

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese anche le aree di cui all' art.24 L.U.

Entro novanta giorni dalla presentazione del piano di Comparto, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, secondo le procedure richiamate nell'art. 49.

#### **Art. 51 – COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO**

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio appartengono a due o più proprietari, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico.

La quota di partecipazione del Consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione al Consorzio, è costituita dalla espressa volontà oppure dalla assenza alla convocazione dei proprietari promotori convocata per la costituzione dello stesso.

Su istanza del Consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuoverà, senza indugi, l'espropriazione a favore del Consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al Consorzio.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di Consorzio di Comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al Consorzio di Comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 52 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE**

Qualora si sia proceduto all'espropriazione di aree comprese nel comparto, per l'assegnazione delle stesse, si procederà secondo quanto indicato dal Dlgs 325/01.

### CAPO III – PROCESSO DI ESECUZIONE DELLE OPERE

#### **Art. 53 - PROCEDURA PER LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, DELLE TECNICHE E DEI COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NELLA ZONA A.**

Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e restauro dei paramenti murari esterni degli edifici ubicati nella zona A sono soggetti da parte del competente ufficio alla procedura di campionatura e controllo, di materiali, tecniche e colori, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo, o ad ordinanza comunale.

In caso di mancato esperimento della procedura o di inottemperanza alle prescrizioni impartite dal Comune, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

#### **Art. 54 - PROCEDURA PER LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, DELLE TECNICHE E DEI COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NELLA ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO**

Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e restauro dei paramenti murari esterni degli edifici ubicati nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico sono soggetti da parte del competente ufficio alla procedura di verifica e controllo, di materiali, tecniche e colori nel rispetto delle prescrizioni delle norme contenute nel PPT, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo, o ad ordinanza comunale.

In caso di mancato esperimento della procedura o di inottemperanza alle prescrizioni impartite dal Comune, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

#### **Art. 55 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. 380/01 in materia di edilizia antisismica, il Titolare di permesso di costruire deve comunicare allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.

Nella stessa comunicazione deve altresì essere allegato il Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.Lgvo 10/09/2003, n° 276).

Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:

1. data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
2. data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
3. data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio perimetrate come siti archeologici occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti.

**Art. 56 - ALLINEAMENTI**

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

2. L'interessato deve contestualmente provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

3. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro dieci giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza, a condizione che sia stata eseguita la picchettatura di cui sopra.

Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

4. Nei casi d'interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

5. Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori

6. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

7. In ogni caso, in base alle risultanze della visita di controllo di cui sopra, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su relazione del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi altimetrici e planimetrici diversi da quelli indicati nei progetti ma comunque nel rispetto degli strumenti urbanistici approvati.

Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e devono essere regolarizzati con la presentazione di una DIA.

**Art. 57 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.P.R. 07.01.1956 n° 164 e del D.L. 19.09.1994, n° 626, come modificati e integrati.

Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la DIA deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.

Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto e, quando dovuto, dei N.O. della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, o dei relativi organi delegati, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.

Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

#### **Art. 58 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO**

Nel caso sia necessaria l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

L'autorizzazione è rinnovabile con periodicità massima annuale ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree pubbliche ed al deposito cauzionale di una somma a garanzia della rimessa in pristino dell'area occupata.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Alla fine dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza, il Comune può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 59 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI, CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ .**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del proprietario committente;
- b) nome e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in calcestruzzo armato e del responsabile della sicurezza;
- c) nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore di cantiere o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) estremi del Permesso di costruire con la data del rilascio

Per i cantieri installati a seguito di Denunce di Inizio Attività la tabella, oltre ai dati di cui al comma 1, lettera a) ed eventualmente lettere, b) e c), se ricorre il caso, la tabella di cui al comma 1 deve contenere gli estremi del protocollo di presentazione della denuncia al Comune e la data dell'inizio lavori riportata in calce nel modulo della Denuncia di Inizio Attività.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla sicurezza del lavoro. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica e dei combustibili, sull'uso dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati, almeno nelle parti prospicienti strade o luoghi di pubblico transito, e mantenuti, per tutta la durata dei lavori, liberi da materiali inutili e dannosi.

Le recinzioni devono essere decorose, avere altezza non minore ai m. 2,00, essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità più idonee ai luoghi e dotate in ogni angolo di lanterne rosse mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, dal

tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità, facilmente visibili a media distanza.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m. 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il cantiere deve essere dotato di porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 60 - SCARICO DI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

E' fatto divieto di gettare dai ponteggi di servizio, dall'interno o dai tetti dell'edificio in cui è installato il cantiere materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta la estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione comunale.

Il titolare, il responsabile del cantiere e l'impresa esecutrice, sotto la loro esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere apposite contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 61 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

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

Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. 42/2004.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di

sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 62 - MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE AD ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO**

Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardano le variazioni definite dall'art. 8 della L.R. 02.07.87, N° 36 sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, secondo il rispettivo regime.

La DIA di variante non essenziale o il permesso di costruire di variante essenziale sono rispettivamente presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

La DIA di variante non essenziale o il permesso di costruire di variante essenziale, costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario, a cui si affiancano, acquisendo, nel secondo caso, nuovi termini di inizio e fine lavori. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento con tutte le modifiche apportate.

Per la denuncia di inizio attività di variante non essenziale il termine di inizio lavori è la data di efficacia di tale DIA, mentre il termine di ultimazione lavori è quello indicato nel titolo abilitativo principale.

Per il permesso di costruire di variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dall'inizio dei lavori.

A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

#### **Art. 63 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

Il Titolare di permesso di costruire e di DIA deve comunicare allo Sportello unico per l'edilizia, la data di fine lavori.

Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il permesso di costruire viene archiviato per decadenza.

#### **Art. 64 - SCHEDE TECNICHE DESCRITTIVE**

La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del Codice penale.

La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:

- i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- i livelli di qualità dell'opera realizzata;
- estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile;

La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.

Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:

- certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- autocertificazione attestante l'avvenuto ottenimento del certificato di prevenzione incendi o, in alternativa, copia del certificato, oppure copia della denuncia di inizio attività con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. 12.01.1998, n° 37, dichiarazione in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori,
- richiesta di accatastamento, quando necessaria, che lo sportello unico provvederà a trasmettere al catasto, e/o dimostrazione dell'avvenuto accatastamento e copia dell'accatastamento stesso;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici, anche in funzione del risparmio energetico ottenuto con la realizzazione di eventuale serra solare;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della D.Lgs.152/1999;
- autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. 24.05.1998, n° 203, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del dpr 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- dichiarazione del titolare in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- ogni altro documento eventualmente necessario.

#### **Art. 65 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali,
- interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Alla richiesta sono allegati a pena di irricevibilità la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati, e la richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

Il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio; a tal proposito il Responsabile del procedimento può richiedere documentazioni integrative entro un termine di gg. 15 dalla ricezione dell'istanza ed il termine di trenta o sessanta giorni di cui ai commi seguenti, ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il certificato viene rilasciato entro il termine di sessanta giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, l'agibilità si intende attestata, secondo quanto dichiarato dal professionista, con la scheda tecnica descrittiva.

In caso di esibizione del parere ASL sulla conformità dell'intervento alle norme igienico sanitarie, nelle costruzioni non residenziali, il termine è ridotto a trenta giorni.

L'agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art. 222 del r.d. n. 1265 del 27 luglio 1934 e successive modifiche, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

#### **Art. 66 - TOLLERANZA ESECUTIVA NELLE MISURAZIONI**

In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza), e al 2% nelle misure sul piano verticale (altezza). Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm. 5, in valore assoluto.

## CAPO IV - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI, RISPARMI ENERGETICO ED IDRICO.

### **Art. 67 - NUMERI CIVICI**

Il Comune assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, entrambi devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, ai sensi della L. 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile. Lo stesso è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### **Art. 68 - CARTELLI ED APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE**

Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

### **Art.69 - IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI**

Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.

In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purchè non prospicienti su spazi pubblici.

Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera.).

### **Art. 70 – DISPOSIZIONI SU IMPIEGO DI ENERGIA SOLARE, DIMINUIZIONE SPREGHI IDRICI E RIDUZIONE E PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

In ottemperanza al disposto dell'art. 1 comma 350, della L. 296/06 e fatto salvo quanto prescritto dal D.Lgs. 42/04 e dai Piani Paesaggistici vigenti,

ai fini del rilascio del permesso di costruire relativamente a tutti gli edifici pubblici e privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, dovrà essere prevista la installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da

garantire una produzione energetica non inferiore a 2 kw per ciascuna unità abitativa; inoltre si dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 08/11/2004, n° 15:

- installazione ed impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grige e riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei Water;
- utilizzo di cassette di acqua per water con scarichi differenziati;
- installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria ed acqua;
- impiego di pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie esterna del lotto stesso.

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è possibile prevedere la realizzazione di serre solari, fatto salvo quanto prescritto dal D.Lgs. 42/04 e dai Piani Paesaggistici vigenti.

Esse dovranno avere le seguenti caratteristiche per essere considerate tali:

- dovranno costituire uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno, mediante la chiusura con pareti vetrate trasparenti di logge e terrazze, collegato alla costruzione principale con una o due aperture, eventualmente apribili;
- la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
- la serra deve essere orientata, di norma, verso Sud, con una tolleranza di più o meno 30/40 gradi. Sono assolutamente da evitare gli orientamenti Est ed Ovest che provocherebbero surriscaldamenti difficili da controllare ed eliminare. Una esposizione a Nord è da intendere esclusa in quanto non pone, ovviamente, problemi di surriscaldamento, ma riceve nei mesi invernali radiazioni solari in quantità molto modesta;
- la serra deve essere ventilabile. Per evitare il surriscaldamento nelle stagioni intermedie e soprattutto d'estate, l'aria calda, che si forma all'interno della serra, deve essere espulsa e sostituita con aria esterna. Di conseguenza, la struttura della serra deve essere quanto più possibile apribile, consentendo un'accentuata variabilità di assetto: da molto chiuso in inverno a molto aperto in estate (in questa stagione si può prevedere anche la temporanea dismissione degli infissi vetriati).
- la serra è detta anche "giardino d'inverno" per l'utile ed appropriata introduzione di piante d'appartamento che ne migliorano la qualità e ne regolano l'umidità dell'aria interna. Infatti, nella stagione estiva, per evitare il surriscaldamento delle strutture edilizie a causa dell'eccessivo soleggiamento, appare utile ricorrere all'ombreggiatura con essenze caducifoglie (spoglie d'inverno, frondose d'estate);
- per ragioni di comfort la serra deve essere munita di schermature mobili per la protezione delle superfici trasparenti, in particolare quelle orizzontali e quelle verticali con esposizione Ovest, dai raggi solari nei periodi caldi. Tali schermature possono essere di moltissimi tipi quali tende, veneziane, pannelli, vegetazione. Affinché siano efficaci, è opportuno che siano collocate all'esterno delle superfici trasparenti e che siano di colore chiaro. Per assicurare un buon comportamento termico e per ridurre il pericolo di condensa superficiale è raccomandabile l'uso di vetro camera; mentre per le coperture si deve impiegare cristallo anti-sfondamento;
- i telai possono essere realizzati in vari materiali, come per le finestre. Sempre per ridurre le dispersioni di calore e i problemi di condensa è consigliabile l'uso di profili con taglio termico;
- la copertura della serra costituisce la parte più delicata dell'intero sistema: le superfici orizzontali sono quelle che ricevono la maggiore quantità di radiazioni solari nei mesi estivi e quindi devono essere schermate e possibilmente apribili. Si può ricorrere quindi a pannelli scorrevoli. La schermatura si può ottenere mediante tende da sole avvolgibili, che scorrono su guide appoggiate alla struttura, all'esterno delle lastre trasparenti. Per consentire il deflusso delle acque piovane la copertura non potrà essere orizzontale, ma presentare un'inclinazione verso il bordo esterno, dove sarà presente una gronda di raccolta. Nel caso di pannelli scorrevoli se il movimento è attuato manualmente, tale inclinazione non dovrà superare il 5-6 %. Nel caso di movimentazione motorizzata si potranno usare inclinazioni maggiori
- la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata da una apposita asseverazione a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come

guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza Q<sub>0</sub> e quella dispersa in presenza della serra, Q. Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} \geq 25\%$$

tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349;

- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata

Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della S.U.L.) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.R.G. in relazione alla classificazione dei singoli edifici

E' prescritto su tutto il territorio comunale il rispetto della normativa relativa alla riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n° 23 del 13/04/2000 e del Regolamento regionale n° 8 del 18/04/2005.

#### **Art. 71 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE COSTRUZIONI**

Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e questi, non provveda, il Sindaco può con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo fissato termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.

Nel caso di gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, il Sindaco può emettere provvedimenti contingibili ed urgenti. In caso di inottemperanza può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

#### **Art. 72 - UTILIZZAZIONE DI IMMOBILE PRIVO DI AGIBILITA'**

Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1942, che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge.

Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità.

Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Dirigente del Settore ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.

### **PARTE III – DIRITTI INFORMAZIONE E DI ACCESSO AGLI ATTI - GESTIONE DEL REGOLAMENTO**

#### **Art.73 - MODALITÀ DI ACCESSO AI DOCUMENTI**

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

#### **Art.74 - RICHIESTA DI ACCESSO**

1. La richiesta di accesso deve indicare:

- a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
- b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
- c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona; da lui incaricata e munita di procura;
- e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

#### **Art- 75 - CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della legge 241/90, questa si intende rifiutata.

#### **Art. 76 - ESAME DEL DOCUMENTO**

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

#### **Art. 77 - ESTRAZIONE DI COPIA DEL DOCUMENTO**

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti da apposito regolamento comunale.

2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.

3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.

4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

#### **Art. 78 - VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO E SANZIONI**

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del DPR n° 380/2001:

a) art. 27 - vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

b) art. 28 - vigilanza su opere di amministrazioni statali

c) art. 29 - responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

d) art. 30 - lottizzazione abusiva

e) art. 31 - interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

f) art. 32 - determinazione delle variazioni essenziali

g) art. 33 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità

h) art. 34 - interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire

i) art. 35 - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato j) art. 36 - accertamento di conformità

k) art. 37 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

l) art. 38 - interventi eseguiti in base al permesso annullato

m) art. 39 - annullamento del permesso di costruire da parte della regione

n) art. 40 - sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

o) art. 41 - demolizione di opere abusive

p) art. 42 - ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione

q) art. 43 - riscossione

r) art. 44 - sanzioni penali

s) art. 45 - norme relative all'azione penale

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/01 le fattispecie di difformità essenziali sono indicate all'articolo 8 della L.R. 36/87.

4. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39 e s.m. ed i.-

#### **Art. 79 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

## TITOLO II : DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

### CAPO I – PARAMETRI E INTERVENTI URBANISTICI

#### **Art. 80 - Centro abitato**

Il perimetro di un centro abitato ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada coincide con la perimetrazione approvata con la deliberazione di G.M.

#### **Art. 81 - Centro edificato**

Il perimetro di un centro edificato di cui all'Art. 18 della L. n° 865/1971 ed è quello che risulta delimitato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come approvata con la deliberazione di G.M..

#### **Art. 82 – Superficie territoriale**

La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio delimitato nelle planimetrie di Piano o negli Strumenti attuativi o di aree omogenee appositamente perimetrate o, per esteso, dell'intero territorio comunale

Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 83 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico. Detta superficie è vincolata ad uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

1. strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
2. piazze, spazi di sosta e parcheggi pubblici;
3. spazi e percorsi pedonali;
4. verde attrezzato e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
5. fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
6. reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, nonché altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;

#### **Art. 84 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

1. asili nido e scuole materne;

2. scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
3. mercati pubblici di quartiere;
4. le delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
5. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
6. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
7. impianti sportivi di quartiere;
8. aree verdi di quartiere;
9. spazi destinati alla raccolta differenziata, smaltimento, riciclaggio e distribuzione dei rifiuti.

#### **Art. 85- Standards urbanistici**

Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo stabilita dagli artt. 3, 4, 5, 6 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 86 - Potenzialità edificatoria**

Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, espressa in superficie, volume, abitazioni o altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

#### **Art. 87 - Carico urbanistico**

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni esistenti o edificabili nell'area considerata.

L'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, costituisce aumento di carico urbanistico quando comporti l'incremento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più del 25% della superficie utile dell'unità immobiliare.

#### **Art. 88 - Categoria e classe catastale**

L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare urbana, una categoria ed una classe catastale.

La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.

La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza

L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio.

#### **Art. 89 - Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto.

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o diverso parametro edilizio, eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 90 - Unità minima di intervento**

L'unità minima d'intervento è la minima superficie territoriale, la minima superficie fondiaria, o l'area prescritta dagli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'unità stessa

Qualora la unità minima risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità'.

#### **Art. 91 – Studio di impatto ambientale (S.I.A.)**

Sono assoggettati alla Valutazione di Impatto Ambientale tutti i progetti di cui all'allegato A al DPR 12.04.1996.

Sono assoggettati alla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di cui all'allegato B al DPR 12.04.1996 che ricadono, anche parzialmente, all'interno di aree naturali protette come definite dalla legge 06.12.1991, n° 394. In tal caso le soglie dimensionali sono ridotte del 50%.

Per i progetti dell'allegato B che non ricadono in aree naturali protette, l'autorità competente verifica, secondo le modalità di cui all'art. 10 e sulla base degli elementi elencati nell'allegato D, se le caratteristiche del progetto richiedono lo svolgimento della procedura di valutazione di impatto ambientale.

I contenuti dello Studio di Impatto Ambientale da produrre per l'espletamento della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale prevista dal DPCM 27.12.88 sono individuati negli allegati della normativa nazionale su richiamata.

## CAPO II - PARAMETRI EDILIZI

### **Art. 92 - Edificio, unità edilizia**

Edificio è la costruzione o il manufatto che, non necessariamente infisso al suolo e pur semplicemente aderente a questo, alteri lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, sia destinato alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo

Si definisce unità edilizia l'organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata e trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

### **Art. 93 – Unità tipologica, tipo edilizio**

Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.

Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

### **Art. 94 - Area di pertinenza**

Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente, e, come tale, deve essere accatastata.

### **Art. 95 - Area cortiliva**

Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi etc.: essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza

### **Art. 96 - Edificio residenziale**

Si definisce edificio residenziale quello destinato per la maggior parte della superficie utile ad abitazione.

La restante parte della superficie utile può essere destinata o sarà destinabile ad usi non residenziali, in conformità alle previsioni urbanistico edilizie.

### **Art. 97 - Edificio unifamiliare**

Si definisce edificio unifamiliare un'unità edilizia con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio di un solo nucleo familiare.

Per edifici unifamiliari si intendono, altresì, quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno riferito, nella mappa catastale, ad un'unica particella. Tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria particella catastale.

Ai fini della gratuità del permesso di costruire per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

**Art. 98- Unità immobiliare**

Si definisce unità immobiliare, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, così come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

**Art. 99 – Abitazione**

Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare, (anche formato da un solo componente), che presenti, almeno, i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.

**Art. 100 - Pertinenza edilizia**

Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è destinata in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'unità immobiliare.

La sua superficie utile ha il carattere di superficie accessoria.

Sono considerati interventi di nuova costruzione e quindi rientranti nel computo volumetrico, gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% dell'edificio principale.

**Art. 101 - Parti comuni condominiali**

Parti comuni condominiali sono quelle elencate all'art. 1117 del Codice Civile, che costituiscono generalmente superficie accessoria.

**Art. 102 - Superfetazione edilizia**

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

**Art. 103 - Definizioni particolari**

- Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
- Balcone. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
- Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.

- Portico. Si definisce portico uno spazio coperto pubblico con funzione prevalente di passaggio che ha almeno due lati aperti sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
- Porticato. si intende lo spazio coperto posto a piano terra, contiguo e accessorio all'unità immobiliare. I porticati, per non essere calcolati nel volume, devono avere:
  - a) minimo due lati aperti e
  - b) una superficie massima pari al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.
- Altana. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
- Veranda. Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di «serra» per lo sfruttamento dell'energia solare.
- Ballatoio. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
- Tettoia. Si definisce tettoia una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane connessa al più ad un solo lato del fabbricato e aperta sugli altri lati.
- Pensilina. Si definisce pensilina un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane connessa al più ad un solo lato del fabbricato e aperta sugli altri lati.
- Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscritta in cerchio con diametro massimo mt. 3.00.
- Pergola. Si definisce una impalcatura a sostegno di viti o altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed orizzontali o a volta.
- Serra solare. Si definisce serra solare uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno, mediante la chiusura con pareti vetrate trasparenti di logge e terrazze, collegato alla costruzione principale con una o due aperture, eventualmente apribili; quando la sua realizzazione sia finalizzata unicamente al risparmio energetico e sia conforme alle prescrizioni contenute nell'art. 70.
- Torre del vento. Si definisce torre del vento, il corpo scala opportunamente rialzato e modellato per indurre flussi d'aria controllati negli appartamenti, in coordinamento con areatori autocompensanti messi sugli infissi interni ed esterni quando la sua realizzazione sia finalizzata unicamente al risparmio energetico.

#### **Art. 104 - Superficie utile**

La superficie utile abitabile di un'unità edilizia o immobiliare si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

#### **Art. 105 – Superficie Complessiva (Sc)**

La superficie complessiva di un'unità edilizia è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali, destinate a servizi ed

accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Sc = Su + 60% Snr).

**Art. 106 - Superficie per servizi ed accessori (S.n.r.)**

Si definisce superficie per servizi ed accessori di un'unità edilizia, la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori. Tale superficie riguarda:

Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di usi diversi da quelli a cui sono destinati nonchè gli altri locali a stretto servizio della residenza ;

autorimesse singole o collettive;

androni di ingresso e porticati liberi, ballatoi,;

logge e balconi, terrazze, altane, e simili spazi aperti di soggiorno;

I porticati di cui alla lettera c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

La superficie per servizi ed accessori, si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

**Art. 107 - Involucri leggeri rimuovibili**

Gli involucri leggeri e rimuovibili, cioè privi di rigidità propria, che delimitano uno spazio fruibile, (quali teli, membrane e simili), se hanno carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della superficie utile.

Gli involucri, che, ammessi dagli strumenti urbanistici, siano destinati a soddisfare esigenze perduranti e permanenti nel tempo, sono soggetti alle procedure abilitative connesse al tipo di intervento.

Ai sopradetti involucri si applicano, in entrambe le ipotesi di cui ai commi che precedono, le norme di distanza.

**Art. 108 - Indice di utilizzazione territoriale**

L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la superficie massima lorda delle unità edilizie o immobiliari esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale.

**Art. 109 - Indice di utilizzazione fondiaria**

L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie massima lorda delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

**Art. 110 - Volume**

Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono considerati interventi di nuova costruzione e quindi rientranti nel computo volumetrico, gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% dell'edificio principale

Sono comunque da computare come volume le leggo aventi profondità superiore a ml.1,80

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

- Il volume accessorio di cui al terzo capoverso, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- Ai sensi della L.R. 08/11/2004, n° 15, al di fuori dei centri storici, gli spessori delle pareti e dei solai se superiori a 30 cm., nonché delle serre solari e delle torri del vento se finalizzati alla costruzione di edifici a basso consumo energetico. Il contenimento del consumo dovrà essere dimostrato da un apposita relazione tecnica corredata da calcoli e grafici dimostrativi, che costituirà parte integrante della documentazione per il rilascio del titolo abilitativi.
- Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20 (8).

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte – deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

La illuminazione e/o aereazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

- I volumi tecnici di cui al successivo articolo. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.
- I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.
- I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

- I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.
- Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.
- Le serre solari e le torri del vento definite negli artt. 70 e 103.

**Art. 111 - Volume Tecnico**

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio (quale ad esempio extracorse ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

Sono parimenti da considerarsi volumi tecnici le serre solari bioclimatiche per lo sfruttamento dell'energia solare

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

I volumi tecnici sono sottoposti a semplice Denuncia di Inizio Attività, mentre restano sottoposte a permesso di costruire ed al contributo afferente il costo di costruzione , la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori.

**Art. 112 - Indice di densità territoriale**

La densità territoriale definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sulla zona di P.R.G. a riferimento.

L'indice di densità territoriale è il rapporto tra il volume delle unità edilizie o immobiliari, ovvero la relativa superficie o il numero di abitazioni, o gli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale delle zone di insediamento.

Il valore di tale densità é legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie lorda attribuiti ad ogni abitante.

**Art. 113 - Indice di densità fondiaria**

La densità fondiaria è il complessivo carico di edificazione che può gravare sulla singola area edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'indice di densità fondiaria è il rapporto tra il volume, delle unità edilizie o immobiliari, ovvero la relativa superficie o il numero di abitazioni, o gli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

**Art. 114 - Superficie coperta**

La superficie coperta di un edificio è la proiezione sul piano orizzontale della parte edificata fuori terra anche se costituita da portici o locali tecnici, con esclusione dei soli aggetti dei balconi aperti, delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni e degli spioventi.

**Art. 115 - Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

**Art. 116 - Superficie permeabile**

La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) della sua superficie fondiaria che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Gli strumenti urbanistici possono fissare, a seconda della zona e dell'uso, il rapporto minimo di permeabilità ed eventualmente la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile.

**Art. 117 - Rapporto di permeabilità**

Il rapporto di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria.

**Art. 118 - Sagoma dell'edificio**

La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti.

Sono esclusi i balconi aperti, nonché i corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta.

**Art. 119 - Fronte dell'edificio**

Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva), delimitata dai vari spigoli, - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

**Art. 120 - Aperture: luci e vedute**

Le aperture degli edifici possono consistere in luci e vedute, disciplinate dagli artt.900/ 907 c.c. oltre che dalle norme del presente regolamento,

Si definiscono luci le aperture che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino

Si definiscono vedute o prospetti le aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente e lateralmente.

**Art. 121 - Pareti finestrate e prospicienti**

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi la caratteristica di veduta.

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano, comportando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

**Art. 122 - Altezza del fronte**

Si definisce altezza di ciascun fronte di un edificio l'altezza media delle altezze del fronte stesso.

Quando si è in presenza di solaio inclinato, ovvero la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde.

Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media del piano di utilizzo esterno del terreno, alla base di ciascun fronte: e cioè dal piano esterno finito, orizzontale o inclinato, del marciapiede stradale, dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato, sempreché la relativa quota corrisponda a quanto stabilito nell'eventuale visita di controllo.

Nel caso di fabbricati coperti a terrazzo l'altezza del fronte è misurata fino al piano di calpestio del terrazzo stesso.

In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto, non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata dal Piano particolareggiato o dal Progetto di sistemazione stradale, per più di 0,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).

In presenza di Piano particolareggiato o di Progetto di sistemazione stradale, il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, non può modificare la quota fissata dagli stessi per più di 0,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso), altrimenti, in generale, il piano di utilizzo coinciderà con la sistemazione di progetto.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% della altezza massima consentita negli edifici.

Dalla misura dell'altezza del fronte restano esclusi i volumi ed gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

Nel caso di fabbricati con copertura a due acque, l'altezza si calcola assumendo come riferimento i fronti che non contengono i timpani.

**Art. 123 - Quota media del terreno**

Per spiccato si intende la superficie orizzontale contenente il fabbricato ubicato secondo il progetto. Esso è una figura piana a forma di quadrilatero avente due lati ortogonali coincidenti con i corrispondenti lati del fabbricato.

La quota media del terreno esterno, (sia esso pavimentato o meno), circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spiccato dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua considerando la media aritmetica delle quote altimetriche, misurate negli spigoli del fabbricato.

**Art. 124 - Piano di un edificio**

Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

In base alla posizione che tale piano assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova, può essere definito come segue:

Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,70 mt.;

Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt.;

Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt.;

Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra.

Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato.

#### **Art. 125 - Altezza interna di piano**

L'altezza interna di piano è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali (cioè portate dalle strutture verticali), delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di altezza interna di piano viene ricavata dal rapporto tra volume utile e superficie utile.

#### **Art. 126 - Altezza interna del locale ed altezza media del locale**

L'altezza interna del locale è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di altezza del locale viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento. Nel caso di copertura di tipo "shed" l'altezza media è definita come quota media dell'intradosso delle travi

L'altezza netta interna rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

#### **Art. 127 – Soppalco**

Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso.

I soppalchi praticabili sono ammessi, quando le N.T.A. dello strumento urbanistico non lo vietino espressamente; essi devono avere una altezza minima netta di ml. 2,40 sotto e ml. 2,00 sopra.

Qualora l'altezza minima netta al di sopra del soppalco sia uguale o maggiore di ml. 2,40 tale spazio fa parte della superficie utile, e si aggiunge a quella preesistente; in tal caso esso può essere assentito come interventi di ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 128 - Altezza di un edificio**

L'altezza di un edificio è definita come misura metrica della media delle altezze dei fronti degli edifici;

Nel caso di edificio coperto a tetto, l'altezza è misurata:

- in corrispondenza della linea di imposta del tetto( intesa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio ) se il tetto ha una inclinata fino al 35%;
- ai 2/3 della linea di imposta del tetto , ovvero ai 2/30 della linea di imposta, quando il tetto non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato, se il tetto stesso ha una inclinata superiore al 35%

Ai fini dell'applicazione delle norme sui distacchi fra costruzioni e distanze minime, l'altezza degli edifici corrisponde alla altezza effettiva della parete fronteggiante l'edificio.

#### **Art. 129 - Distanza di un edificio**

La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso, e su quello della superficie coperta dell'altro edificio oppure sul confine considerato.

Nel caso di pareti prospicienti, la distanza è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

#### **Art. 130 - Riduzione delle distanze**

I valori minimi di distanza di cui al precedente articolo, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

manufatti tecnologici di pubblica utilità, (cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.);

manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;

allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;

cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o da requisiti cogenti del R.E.;

adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

opere di arredo urbano ;

opere indispensabili per i fini della protezione civile.

Nei casi in cui le singole norma di zona prescrivano una distanza dai confini, è ammessa la possibilità di rilascio di Permesso di Costruire per edificare a distanze inferiori da quelle fissate da ogni singola zona, mantenendo invariata quella prevista tra i fabbricati, che comunque non potrà essere inferiore a quella fissata dal Codice Civile, dal D.M. n° 1444/68, dalla vigente normativa sismica e da Piani sovraordinati.

La deroga dai confini è consentita solo se il richiedente si in possesso di consenso scritto dal proprietario confinante, espresso con atto notarile regolarmente registrato e trascritto

### CAPO III - INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

#### **Art. 131 - Manutenzione ordinaria**

Sono di manutenzione ordinaria le opere, a carattere limitato, episodico ed occasionale, necessarie per mantenere in efficienza un edificio; tali sono, pertanto, i lavori di pulitura, riparazione rinnovamento, innovazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.

Agli interventi di manutenzione ordinaria su immobili assoggettati al vincolo di cui al Dlgs . n 42/2004, si applicano le disposizioni del medesimo decreto.

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

#### **Art. 132 - Manutenzione straordinaria**

Sono di manutenzione straordinaria le opere a carattere esteso, sistematico e programmato, necessarie per mantenere in efficienza un edificio; tali sono, pertanto, le opere necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali degli edifici, e le opere volte a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né le destinazioni d'uso dell'edificio e/o delle singole unità immobiliari che lo compongono.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, ove non costituiscano opere interne o di ordinaria manutenzione.

## CAPO IV - INTERVENTI EDILIZI PER CONSERVAZIONE

### **Art. 133 - Restauro e risanamento conservativo**

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

### **Art. 134 - Cambio della destinazione d'uso**

Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le prescrizioni stabilite dalle norme del presente regolamento, dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla deliberazione C.C. n° 55 del 24.11.2004-

### **Art. 135 - Miglioramento e adeguamento antisismico**

Sono di miglioramento ed adeguamento antisismico, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16/1/1996 «Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche», ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. 10/04/1997 n° 65/AA.GG..

## CAPO V - INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE

### **Art. 136 - Ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche la demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma e volumi, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Art. 137 - Opere interne**

Sono opere interne quelle che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
- non comportano aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- non aumentano le unità immobiliari nè il loro carico urbanistico;
- non recano pregiudizio alla struttura statica dell'edificio

### **Art. 138- Eliminazione delle barriere architettoniche**

Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli volti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la vivibilità degli edifici pubblici, degli edifici privati e degli edifici privati aperti al pubblico sulla base del D.P.R. n. 380/2001.

Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al Dlgs. n. 42/2004, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di altre Amministrazioni da acquisirsi attraverso la Conferenza di servizi, nonché il provvedimento finale, non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 164/1956, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

### **Art.139 - Installazione di impianti tecnologici**

Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti, quelli che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme in materia di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, quando eccedano gli interventi di mera manutenzione.

Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dal presente regolamento.

Nel caso di insediamenti produttivi, i sopradetti interventi comprendono anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, nè di superficie utile nè di volume utile.

#### **Art. 140 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali ad immobili esistenti**

Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali ad immobili esistenti quelli volti a dotare gli edifici esistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano terreno dei fabbricati, nel piano interrato degli stessi o, comunque, nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato.

Tali parcheggi, la cui realizzazione non comporta aumento di superficie utile nè di volume utile, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, con la conseguente nullità dei relativi atti di cessione, ai sensi del comma quinto dell'art. 9 della L. n. 122/1978.

#### **Art. 141 - Ristrutturazione urbanistica**

Sono di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte 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.

Tali interventi si attuano esclusivamente mediante piano di recupero, piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente.

#### **Art. 142 - Demolizione e recupero del sedime**

Sono interventi di demolizione e recupero del sedime quelli che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Detti interventi comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.

La demolizione è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo conservativo.

## CAPO VI - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

### **Art. 143 – Interventi di nuova costruzione**

Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che non configurano manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; sono comunque da considerarsi tali:

nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente

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

realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato

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

l'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo

gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale

la realizzazione di depositi di merci e materiale, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### **Art. 144 - Demolizione e ricostruzione**

Si definiscono di demolizione e ricostruzione gli interventi che comportano la demolizione di un edificio preesistente e la contestuale costruzione di un nuovo diverso edificio, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, in esecuzione di un unico permesso di costruire..

Tale intervento non costituisce ristrutturazione edilizia.

### **Art. 145 - Ampliamento di edificio esistente**

Sono di ampliamento di edificio esistente le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e/o volume aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali.

### **Art. 146 - Modificazione del suolo**

Sono interventi di modificazione del suolo quelli che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio – quali:

- a. prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica
- b. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o accatastamento di materiali solidi di qualunque genere
- c. abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria

- d. opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere .

Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di cave e torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

#### **Art. 147 - Costruzioni temporanee**

Sono costruzioni temporanee, facilmente rimuovibili, quelle destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano, ivi comprese le estensioni stagionali all'aperto dei pubblici esercizi di somministrazioni di alimenti e bevande.

Non sono costruzioni temporanee le strutture destinate esclusivamente ad attività stagionali, quali, ad esempio gli esercizi all'aperto di pubblico spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande, la cui realizzazione è, pertanto, sottoposta all'ordinario regime delle trasformazioni edilizie.

La realizzazione di manufatti aventi le caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale in quanto destinati ad attività e manifestazioni di carattere temporaneo e limitato nel tempo, con durata, comunque, non superiore a sei mesi, è soggetta alla sola autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività, quando prescritta. Al termine i manufatti debbono essere sempre rimossi.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività viene rilasciata previo parere del Settore Assetto ed Uso del Territorio – Ufficio Pianificazione Urbanistica e Edilizia, nonché degli altri settori competenti ed a condizione che il richiedente si obblighi, con atto unilaterale, a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato. A quest'ultimo scopo, il medesimo dovrà prestare, all'atto del rilascio della predetta autorizzazione, congrue garanzie finanziarie.

Il termine di durata massima di cui al precedente comma 3) non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.

Allo scadere del termine, l'area di sedime della costruzione temporanea deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti.

#### **Art. 148 - Arredo urbano**

Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi pubblici; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

Rientrano nell'arredo urbano:

- a. monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- b. fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- c. insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- d. pensiline, cabine e box di pubblico servizio,

- e. apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- f. costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura,
- g. tende di copertura aggettanti o altrimenti sostenute,
- h. sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggi biciclette, ecc.

Gli interventi di arredo urbano, ad eccezione di quelli che non siano contenuti in piani o progetti dell'Amministrazione comunale, sono normati dall'apposito regolamento.

#### **Art. 149 - Allestimento del verde**

Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino - ivi compresi i cortili con presenza di verde - quando avvengano in maniera autonoma (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura).

Quando tali interventi sono parte integrante di un'opera edilizia ne sono sottoposti al relativo regime abilitativo.

#### **Art. 150 - Campi per attività sportive e ricreative**

Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare, purché senza incremento di volumetria.

Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

#### **Art. 151 - Recinzioni, passi carrai e rampe**

Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati dall'art. 22 del Dlgs. N. 285/1992 (Codice della strada) e dal relativo Regolamento.

Sono soggette ad attività edilizia libera le recinzioni a rete che dividono internamente le proprietà

Le recinzioni che non presentano le caratteristiche di cui al presente articolo sono da considerare nuovi impianti.

#### **Art. 152 - Opere cimiteriali**

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali quali apposizione di lapidi, ristrutturazioni di tombe a terra, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria, sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività.

Le opere di edilizia funeraria gentilizia (edicole, ecc...) sono sottoposte a permesso di costruire.

#### **Art. 153 - Distribuzione automatica di carburante**

Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante sono regolati dal D. Lgs. n° 32/1998, come modificato dal Dlgs n° 346/1999 e dalla L.R.02.04.2001, n° 8 e sue modifiche ed integrazioni, nonché dall'apposito Regolamento comunale – Piano carburanti approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 26/07/2006.

Gli impianti comprendenti anche pensiline, spogliatoi, servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari sono soggetti al regime abilitativo connesso al tipo di opere.

#### **Art. 154 - Demolizione di rottami**

Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D. Lgs. n° 152/2006.

Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come «rifiuti speciali» ai sensi del D. Lgv. n° 152/2006, purché non si tratti di «rifiuti pericolosi» compresi nell'elenco di cui alla Direttiva 91/689 CEE.

#### **Art. 155 - Coltivazione di cave**

Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere, sono regolati dalla L.R. 06.12.2004 n°17 .

Gli interventi di coltivazione di cave sono sottoposti ad autorizzazione del Sindaco, esclusivamente su parere della Commissione Tecnica Regionale per le attività estrattive, e previa stipula di apposita convenzione onerosa. Eventuali manufatti complementari, dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.

#### **Art. 156 - Campeggi**

Gli interventi di allestimento di campeggi, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale: in particolare, i campeggi ed i campi nomadi sono disciplinati dalla L.R. 03.05.1985, n° 59 e dal Regolamento Regionale n° 2 del 27.09.93 .

Gli interventi del presente articolo sono sottoposti alle procedure abilitative proprie dei manufatti che comprendono.

#### **Art. 157 - Occupazione di suolo pubblico**

La occupazione di suolo pubblico è disciplinata dal D.Lgs. n° 285/1992 e dai DD.Lggss. n° 507/1993, come integrata dalla L. n° 410/97 e n. 446/1997, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono:

permanenti, quando l'occupazione ha una durata non inferiore a un anno;

temporanei, quando l'occupazione ha una durata inferiore a un anno.

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.

#### **Art. 158 - Impianti di pubblicità o propaganda**

Gli impianti di pubblicità o propaganda, su suolo pubblico o privato, sono disciplinati dal D.P.R. n° 495/1992 e successive modificazioni ed integrazioni (Codice della strada), dal

Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, nonché dalle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, subordinatamente all'acquisizione del parere o autorizzazione della competente autorità quando riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela, nonché all'approvazione dell'Ente proprietario della strada.

## CAPO VII - PARCHEGGI

### **Art. 159 - Parcheggi**

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici o, comunque, di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi fanno parte della superficie di urbanizzazione primaria e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

### **Art. 160 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici**

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici, sono quelli posti al servizio di singoli edifici: le dotazioni ed i relativi requisiti sono fissati dalle N.A del P.R.G. oltre che dalla L. 122/1989.

I parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, con la conseguente nullità di eventuali atti di cessione.

### **TITOLO III : QUALITA' EDILIZIA E NORME DI VIVIBILITA'**

#### **Art. 161 - Oggetto e contenuti**

Per qualità edilizia si intende l'insieme di attributi (condizioni, prestazioni o requisiti) che caratterizzano il manufatto edilizio, e che si concretizza soddisfacendo dei bisogni (esigenze) proprio per le attività a cui il manufatto edilizio è destinato; il suo raggiungimento avviene attraverso delle prescrizioni tecniche più o meno impositive.

Le prescrizioni tecniche nel presente Titolo III:

- disciplinano le modalità costruttive e fissano regole di carattere generale per l'edificazione nonché per le opere esteriori dell'edificio e per l'arredo urbano;
- sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli edifici debbono soddisfare (hanno una formulazione di tipo esigenziale).
- contengono un diverso carattere cogente.
- possono essere integrate con la dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana di cui all'art. 8 -

Per requisito tecnico si intende la specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfa un'esigenza riconosciuta. I requisiti sono suddivisi nelle due categorie, dei requisiti cogenti (C) e dei requisiti volontari (V)

Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.

#### **Art. 162 – Fase transitoria**

I requisiti prestazionali che dovranno essere attestati dal Direttore dei Lavori nella scheda tecnica descritta all'art. 64.

Per le richieste approvate dalla data di approvazione del presente R.E.C. diviene quindi obbligatoria la dualità di requisiti cogenti (C) e di requisiti volontari (V), così come riportato nelle specifiche dell'allegato "SPECIFICHE TECNICHE".

## PARTE I - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI

### Art. 163- Lista delle esigenze EDIFICI

Le esigenze riconosciute come essenziali per gli edifici, in senso globale e fruitivo, secondo la Direttiva CEE n° 89/106, sono riportate nella seguente lista:

#### 1. Resistenza meccanica e stabilità:

L'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale che le azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino: il crollo dell'intero edificio o di una sua parte; deformazioni e fessurazioni di importanza inammissibile; danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature, in seguito a deformazione degli elementi portanti; danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

#### 2. Sicurezza in caso di incendio:

L'edificio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso di incendio: la capacità portante dell'edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato; la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate; la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata; gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti; sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

#### 3. Igiene dell'ambiente:

L'edificio deve essere concepito e costruito in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini, e in particolare in modo da non provocare: sviluppo di gas tossici; presenza nell'aria di particelle pericolose; emissione di radiazioni pericolose; inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo; difetti nell'eliminazione di acque di scarico, fumi, rifiuti solidi o liquidi; formazione di umidità sulle pareti dell'opera o in altre parti.

#### 4. Sicurezza nell'impiego:

L'edificio deve essere concepito e costruito in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti inammissibili quali: scivolate, cadute, collisioni, bruciature, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni.

#### 5. Accessibilità e fruibilità:

L'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere considerate le specifiche esigenze dei bambini e degli utenti disabili o comunque a mobilità limitata, in ordine alle problematiche relative all'accessibilità e fruibilità degli spazi e delle attrezzature, e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### 6. Protezione contro il rumore:

L'edificio deve essere concepito e costruito in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di benessere, di sonno, di riposo e di lavoro.

#### 7. Risparmio energetico:

L'edificio ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed areazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione delle opere sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche, senza che ciò pregiudichi il benessere termogrometrico degli occupanti.

**Art. 164 - Requisiti cogenti EDIFICI**

I requisiti tecnici - dipendenti dalle esigenze - come sopra rappresentate, di tipo cogente (C), e quindi tali da condizionare l'approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia, sono contenuti nella seguente lista:

**1) Resistenza meccanica e stabilità:**

- 1.1) Resistenza alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
- 1.2) Resistenza alle vibrazioni e sollecitazioni accidentali

**2) Sicurezza in caso di incendio:**

- 2.1) Limitazione del rischio di incendio, di reazione al fuoco e di emissioni nocive
- 2.2) Resistenza al fuoco
- 2.3) Evacuazione in caso d'emergenza e accessibilità per i mezzi di soccorso

**3) Igiene dell'ambiente:**

- 3.1) Purezza e ricambio dell'aria
- 3.2) Controllo della combustione e dei fumi in uscita
- 3.3) Portata delle canne di esalazione aeriformi
- 3.4) Controllo della ventilazione
- 3.6) Controllo della temperatura superficiale
- 3.7) Controllo della temperatura interna
- 3.9) Controllo dell'umidità relativa
- 3.11) Adduzione e distribuzione idrica
- 3.12) Smaltimento delle acque di rifiuto
- 3.13) Ventilazione delle reti di smaltimento liquidi
- 3.14) Smaltimento delle acque meteoriche
- 3.15) Impermeabilità e tenuta all'acqua
- 3.16) Controllo dell'illuminazione naturale
- 3.18) Assenza di emissioni e di sostanze nocive
- 3.19) Protezione dalle intrusioni
- 3.21) Oscurabilità

**4) Sicurezza nell'impiego:**

- 4.1) Sicurezza dalle cadute
- 4.2) Sicurezza agli urti e sfondamenti e all'azione del vento
- 4.3) Sicurezza di circolazione
- 4.6) Sicurezza ai rischi di esplosione e di ustione
- 4.7) Sicurezza elettrica ed equipotenziale
- 4.9) Sicurezza alle sollecitazioni negli impianti

**5) Accessibilità e fruibilità:**

- 5.1) Accessibilità, visitabilità ed adattabilità degli spazi

5.2)Disponibilità di spazi minimi

5.3)Dotazioni impiantistiche indispensabili

6)Protezione contro il rumore:

6.1)Controllo del livello di rumore prodotto

6.2)Controllo della pressione sonora

6.3)Isolamento acustico

6.4)Isolamento ai rumori impattivi

7)Risparmio energetico:

7.1)Controllo della temperatura dell'aria interna e dell'acqua sanitaria

7.2)Controllo delle dispersioni, della tenuta e della condensazione

**Art. 165 - Requisiti volontari EDIFICI**

Sono definiti volontari (V), e quindi tali da non condizionare l'approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia, ma ai fini per esempio di certificazione di qualità nei rapporti privati inerenti l'immobile in oggetto i requisiti contenuti nella seguente lista dei requisiti:

3)Igiene dell'ambiente:

3.5)Controllo della velocità dell'aria

3.8)Controllo dell'umidità superficiale e interstiziale

3.10)Controllo dell'inerzia termica

3.17)Controllo dell'illuminazione artificiale

3.20)Pulibilità e asetticità

4)Sicurezza nell'impiego:

4.4)Sicurezza di manovra e alle effrazioni

4.5)Sicurezza di manutenzione

4.8)Funzionamento in emergenza

6)Protezione contro il rumore:

6.5)Controllo della riverberazione sonora

7)Risparmio energetico:

7.3)Controllo del rendimento energetico degli impianti tecnici civili.

**Art. 166 - Specifiche tecniche e relative asseverazioni EDIFICI**

Per ciascun requisito della lista, sia cogente che volontario, le specifiche tecniche indicano:

- a. L'esigenza che il requisito deve soddisfare;
- b. L'appartenenza del requisito alla categoria dei requisiti cogenti (C) oppure alla categoria dei requisiti volontari (V);
- c. La specifica definizione del requisito;
- d. I metodi di verifica della prestazione raggiunta dalle opere realizzate.

La relazione tecnica del progetto, e la scheda tecnica descrittiva delle opere compiute, contengono le asseverazioni - rispettivamente del Progettista e del Direttore dei Lavori - in ordine al raggiungimento delle prestazioni richieste dal R.E. relativamente ai requisiti cogenti. Gli stessi documenti riportano anche le indicazioni sulle prestazioni relative ai requisiti volontari, ma solo ai fini di certificazione di qualità nei rapporti privati inerenti l'immobile in oggetto.

Nella relazione tecnica il Progettista assevera il raggiungimento della prestazione richiesta per quanto attiene le scelte progettuali di sua competenza; mentre per quegli aspetti tecnici che dipendono essenzialmente dalla fase realizzativa, l'asseverazione ha il significato di prescrizione ed obiettivo da verificare ad opera compiuta, pur certificando che le scelte progettuali sono comunque idonee e compatibili per il raggiungimento finale delle prestazioni richieste.

Nella scheda tecnica descrittiva il Progettista ed il Direttore dei Lavori asseverano il raggiungimento delle prestazioni richieste, da parte dell'opera compiuta, ciascuno per quanto attiene agli aspetti ed alle fasi di propria competenza, fatte salve le responsabilità che invece competono all'Impresa esecutrice e/o installatrice.

Dette asseverazioni, nei casi di interventi sull'esistente che riguardino solo una parte (sottosistema ambientale o componente tecnologica) dell'unità edilizia o immobiliare, si intendono a questa riferite, però anche ai necessari adeguamenti ad essa strettamente complementari e correlati.

Le specifiche tecniche sono tutte quelle esposte nell'ALLEGATO – SPECIFICHE TECNICHE PER EDIFICI E PER SPAZI ESTERNI – PARTE I, numerate da E. 01 a E. 46.

## PARTE II - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI ESTERNI

### Art. 167 - Lista delle esigenze SPAZI ESTERNI

Le esigenze di base riconosciute come essenziali per la qualità degli spazi esterni comunque destinati ad una fruizione collettiva in ambito urbano o assimilabile sono riportate nella lista seguente:

#### 1. Fruibilità:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire alla generalità degli utenti la sua massima accessibilità e fruibilità in funzione degli usi previsti e prevedibili a cui è destinato; in particolare dovranno essere considerate le specifiche esigenze dell'infanzia e degli utenti disabili in ordine alla fruizione degli ambiti spaziali e dei loro allestimenti funzionali.

#### 2. Sicurezza:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire che la sua fruizione da parte della generalità degli utenti, e dei bambini in particolare, e per tutti gli usi in esso previsti e prevedibili, non comporti rischi di incidenti e infortuni inammissibili, quali scivolate, cadute, investimenti, collisioni, crolli, bruciature, folgorazioni, intossicazioni, e consenta agevolmente la prestazione di eventuali operazioni di soccorso.

#### 3. Igiene e qualità ambientale:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire che la sua fruizione, per tutti gli usi previsti e prevedibili, possa avvenire senza comportare rischi o compromissioni per l'igiene e per la qualità dell'ambiente, naturale e costruito, inteso in senso globale.

#### 4. Benessere:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire che la sua fruizione, per tutti gli usi previsti e prevedibili, possa avvenire in condizioni di soddisfacente benessere per la generalità degli utenti, in rapporto alle normali esigenze fisiologiche di fruizione ambientale.

#### 5. Durevolezza:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire nel tempo la durata delle sue componenti, ed il mantenimento delle loro caratteristiche e funzionalità, nelle normali condizioni d'uso e sotto l'azione degli agenti esterni ordinari e prevedibili.

#### 6. Gestione e manutenzione:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire che durante l'uso possano essere effettuate in modo sicuro, agevole, sufficientemente rapido e non troppo oneroso, operazioni di controllo, pulizia, riparazione, sostituzione, integrazione e recupero, dei materiali e dei componenti che lo costituiscono.

#### 7. Riconoscibilità e qualità morfologica:

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'impianto territoriale e urbano di cui fa parte, nonché degli organismi architettonici del contesto, come pure il raggiungimento di adeguati livelli qualitativi dal punto di vista formale e percettivo, e di chiari elementi di riconoscibilità e di identificazione.

**Art. 168 - Requisiti cogenti SPAZI ESTERNI**

I requisiti tecnici - dipendenti dalle esigenze, come sopra rappresentate - di tipo cogente (C), e quindi tali da condizionare l'approvazione dei progetti e del caso, la collaudazione delle opere, sono contenuti nella seguente lista:

- 1) Fruibilità:
  - 1.1) Accessibilità e transitabilità
  - 1.2) Dotazione minima di impianti
  - 1.3) Controllo dell'interazione superficiale degli impianti
- 2) Sicurezza:
  - 2.1) Controllo dell'emissione di sostanze nocive
  - 2.2) Controllo dell'esposizione a campi elettromagnetici
  - 2.3) Resistenza e stabilità meccanica
  - 2.4) Sicurezza dalle cadute ed dagli urti accidentali
  - 2.5) Sicurezza di circolazione (pedonale e ciclabile)
  - 2.6) Accessibilità ai mezzi di soccorso
  - 2.7) Sicurezza elettrica ed equipotenziale
- 3) Igiene e qualità ambientale:
  - 3.1) Igiene e qualità delle acque
  - 3.2) Igiene e qualità del suolo
  - 3.3) Igiene e qualità dell'aria
  - 3.4) Igiene e qualità del verde
- 4) Benessere:
  - 4.1) Controllo della pressione sonora
  - 4.2) Controllo delle emissioni di scarichi sgradevoli
- 5) Durevolezza:
  - 5.1) Affidabilità
  - 5.2) Resistenza agli agenti fisici, chimici e biologici
  - 5.3) Resistenza agli atti di vandalismo
- 6) Gestione e manutenzione:
  - 6.1) Controllabilità e ispezionabilità
  - 6.2) Pulibilità
  - 6.3) Riparabilità e integrabilità
  - 6.4) Sostituibilità e recuperabilità
- 7) Riconoscibilità e qualità morfologica:
  - 7.1) Riconoscibilità dei caratteri ambientali del sito
  - 7.2) Identificabilità e comprensibilità dell'uso

**Art. 169 - Requisiti volontari SPAZI ESTERNI**

Sono definiti volontari (V), e quindi tali da non condizionare l'approvazione dei progetti e la collaudazione delle opere, i requisiti:

- 1) Fruibilità:
  - 1.1) Dotazione minima di attrezzature
  - 1.2) Controllo della scabrosità
- 2) Sicurezza:
  - 2.1) Resistenza e reazione al fuoco
- 3) Igiene e qualità ambientale:
  - 3.1) Recupero e risparmio idrico
- 4) Benessere:
  - 4.1) Controllo della riverberazione sonora
  - 4.2) Controllo dell'illuminazione artificiale
  - 4.3) Controllo dell'abbagliamento
  - 4.4) Controllo della temperatura superficiale
- 7) Riconoscibilità e qualità morfologica:
  - 7.3) Qualità compositiva
  - 7.4) Riconoscibilità dei caratteri costruttivi preesistenti

**Art. 170 - Specifiche tecniche SPAZI ESTERNI**

Per ciascun requisito della lista, sia cogente che raccomandato, le specifiche tecniche indicano:

- a. L'esigenza che il requisito deve soddisfare;
- b. L'appartenenza del requisito alla categoria dei requisiti cogenti (C) oppure alla categoria dei requisiti volontari (V);

- c. La specifica definizione del requisito;
- d. I metodi di verifica della prestazione raggiunta dalle opere realizzate.

La relazione tecnica del progetto, e la scheda tecnica descrittiva delle opere compiute, contengono le asseverazioni - rispettivamente del Progettista e del Direttore dei lavori - in ordine al raggiungimento delle prestazioni richieste dal R.E. relativamente ai requisiti cogenti. Gli stessi documenti riportano anche le indicazioni sulle prestazioni relative ai requisiti raccomandati, ma solo ai fini di certificazione di qualità nei rapporti privati inerenti l'immobile in oggetto.

Nella relazione tecnica il Progettista assevera il raggiungimento della prestazione richiesta per quanto attiene le scelte progettuali di sua competenza; mentre per quegli aspetti tecnici che dipendono essenzialmente dalla fase realizzativa, l'asseverazione ha il significato di prescrizione ed obiettivo da verificare ad opera compiuta, pur certificando che le scelte progettuali sono comunque idonee e compatibili per il raggiungimento finale delle prestazioni richieste.

Nella scheda tecnica descrittiva il Progettista ed il Direttore dei lavori asseverano il raggiungimento delle prestazioni richieste, da parte dell'opera compiuta, ciascuno per quanto attiene agli aspetti ed alle fasi di propria competenza, fatte salve le responsabilità che invece competono all'Impresa esecutrice e/o installatrice. Tali asseverazioni non acquistano il valore di certificato di conformità edilizia, ma sono comunque necessarie ai fini della collaudazione delle opere.

Le specifiche tecniche sono tutte quelle esposte nell'ALLEGATO – SPECIFICHE TECNICHE PER EDIFICI E PER SPAZI ESTERNI – PARTE II, numerate da SE. 01 a SE. 35.

## **TITOLO IV : CARATTERI LOCALI DI QUALITA' URBANA ED EDILIZIA**

### **Art. 171 - Oggetto e contenuti**

Le prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio, Titolo IV, contengono regole di carattere specifico per l'edificazione nonché per le opere esteriori dell'edificio e per l'arredo urbano.

Le stesse prescrizioni possono essere integrate con la dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana di cui all'art. 8 -

Nella PARTE I vengono riportate le disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano, nella PARTE II le disposizioni relative ai caratteri edilizi

Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.

### **PARTE I – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO.**

#### **Art. 172 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI, DECORO ED ARREDO URBANO**

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica, il decoro edilizio e dell'ambiente e l'inserimento armonico nel contesto urbano.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad essi attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Il Dirigente competente, su parere della C. Edilizia, qualora l'intervento necessiti del parere della stessa, può richiedere manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine, ivi compreso ogni elemento di arredo urbano.

In caso di rifiuto o inadempienza, il Comune può provvedere a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

#### **ART. 173 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI**

Il decoro degli spazi pubblici e privati è regolamentato Regolamento Ornato Pubblico - Mezzi Pubblicitari.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Dirigente competente, su parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

In caso di rifiuto o inadempienza, il Comune può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

#### **ART. 174 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc devono far corpo unico con il fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricabilità.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

#### **Art. 175 - CORPI TECNICI POSTI SUI PROSPETTI DEGLI EDIFICI O EMERGENTI SOPRA LE FALDE DEL TETTO**

I corpi tecnici posti sui prospetti degli edifici o emergenti sopra le falde del tetto o terrazzi visibili dalle vie o spazi pubblici o di uso pubblico (corpi per il condizionamento dell'aria, antenne paraboliche e simili), devono avere una colorazione simile al contesto circostante prevalente e non devono avere sulla superficie scritte o simboli di alcun genere.

In tutti casi l'installazione dei corpi di cui al presente articolo deve avvenire in modo da ridurne il più possibile la percezione visiva.

Restano ferme le disposizioni di cui al DLgs 42/2004.

#### **Art. 176 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO**

Le tende aggettanti sono proibite sulle strade e piazze prive di marciapiede o spazio simile (che non si identifichi con la carreggiata stradale).

Nelle strade con marciapiede l'oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. arretrato dal ciglio dello stesso.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono consentite le appendici verticali di tela e frange che non scendano al di sotto di m. 2,00 dal marciapiede stesso.

Le tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano, devono essere realizzate con forma, dimensioni e colore omogenee..

Restano ferme le disposizioni di cui al DLgs 42/2004.

#### **Art. 177 - ZONE VERDI E PARCHI**

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Vanno osservate le norme specifiche previste nel Regolamento per salvaguardia e formazione del verde pubblico e privato se presente.

## PARTE II – DISPOSIZIONI RELATIVE AI CARATTERI EDILIZI

### Art. 178 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto maggiore di 15 cm. può essere ammesso al disotto della quota di m. 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio veicolare.

Tale divieto vale anche nel caso di oggetti temporanei di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio, porte, gelosie, persiane ed infissi in genere.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi rialzati tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 3,00.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensive degli eventuali marciapiedi) inferiori ai m. 7,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

Tali oggetti non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,50 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

Lanterne, lampade, fanali, insegne ed in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

### Art. 179 - INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello di almeno 30 cm. più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

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

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota dell'automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

### Art. 180 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Gli elementi che convogliano le acque, qualora siano rigidi, devono essere realizzati, nella parte basamentale, con materiale resistente agli urti accidentali ai quali possono essere soggetti.

### Art. 181 - CORTILI, CAVEDI, PATII

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono ammessi aggetti.

Nei fondi dei cavedi deve essere prevista la pavimentazione ed essere assicurato lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e deve essere prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità.

#### **Art. 182 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE, ACCESSI E PASSI CARRABILI**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

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

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50.

In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mt. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, ai sensi del 4° comma dell'art. 46 D.P.R. n° 495/92 modificato e integrato con D.P.R. n° 610/96.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità; per edifici al di fuori dai centri abitati deve essere rispettata la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

Nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sulla edilizia esistente, le uscite carrabili dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontale.

Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e la sede stradale, comprensiva del marciapiede, deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10,00 metri misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 25% se rettilinee, negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 20%.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

Vanno osservate le norme specifiche previste nel Manuale della Manomissione suolo pubblico e Passi Carrabili.

#### **Art. 183 - MARCIAPIEDI**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio e i porticati, qualora siano pubblici, devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,50.

Nell'esecuzione di tali opere, devono essere tenute presenti anche le necessità delle persone che, per qualsiasi motivo, hanno ridotte o impedito capacità motorie, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità alle strisce pedonali.

#### **Art. 184 – RECINZIONI**

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni, anche a carattere murario, ivi comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, non possono eccedere l'altezza di mt. 2, a meno che specifiche norme di sicurezza non richiedano un'altezza maggiore.

In ogni caso le nuove recinzioni o quelle da ristrutturare dovranno essere arretrate dalla carreggiata stradale preesistente o prevista dagli strumenti urbanistici di una distanza pari a quella necessaria per garantire la successiva possibilità di realizzare ampliamenti della strada, per una larghezza complessiva pari almeno a ml. 7.00; a tal proposito l'arretramento dovrà essere misurato dal centro della carreggiata preesistente, fino al limite minimo di ml. 3,50, oltre alle eventuali ulteriori arretramenti previsti dal Regolamento di Attuazione del C.d.S (D.P.R. 495/1992).

Nei centri abitati, a confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei lotti dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a mt. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt. 2,00.

In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento del lotto recintato.

#### **Art. 185 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE, UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE**

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

Per le acque piovane (ad esclusione delle acque di prima pioggia, le quali verranno convogliate in fognatura, previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti), al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, **si obbliga**, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

#### **Art. 186 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE**

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/2006.

#### **Art. 187 - EDIFICI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono, inoltre, essere ventilati con canne che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondabili con le pareti ed inclinato verso il canaletto di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno in appositi pozzi stagno.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di mt. 30, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt. 50 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, ad una distanza non minore di mt. 40 dalle strade, non minore di mt. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile, e non minore di mt. 10 dalle stalle stesse.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni nelle parti del territorio destinato agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.