



## COMUNE DI GALLODORO

### PIANO REGOLATORE GENERALE

ADEGUAMENTO AI SENSI DELLA D.G. N. 98 DEL 23/12/2013

# REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO AL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### INDICE

---

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### CAPITOLO I - NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ARTICOLO	1	Natura, finalità ed ambito del Regolamento edilizio	pag.	06
ARTICOLO	2	Contenuto del Regolamento edilizio	pag.	06
ARTICOLO	3	Osservanza, limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag.	06
ARTICOLO	4	Deroghe	pag.	07

##### CAPITOLO II - ORGANI DELLA ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA ATTRIBUZIONI E COMPITI

ARTICOLO	5	Attribuzioni del Consiglio comunale e della Giunta municipale	pag.	07
ARTICOLO	6	Attribuzioni del Sindaco	pag.	08
ARTICOLO	7	Ufficio Tecnico	pag.	08

##### CAPITOLO III - TITOLI E PROCEDIMENTI EDILIZI

ARTICOLO	8	Titoli abilitanti alla esecuzione di opere edilizie	pag.	08
ARTICOLO	9	Attività edilizia libera	pag.	09
ARTICOLO	10	Interventi subordinati a permesso di costruire, procedure	pag.	13
ARTICOLO	11	Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	pag.	14
ARTICOLO	12	Contributo per il rilascio del permesso di costruire	pag.	15
ARTICOLO	13	Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	pag.	15
ARTICOLO	14	Contributo di costruzione per opere o impianti ...	pag.	15
ARTICOLO	15	Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ... (D.I.A.)	pag.	16
ARTICOLO	16	Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio...	pag.	18
ARTICOLO	17	Determinazioni delle variazioni essenziali	pag.	18
ARTICOLO	18	Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	pag.	19
ARTICOLO	19	Accertamento di conformità	pag.	20
ARTICOLO	20	Autorizzazione per l'inizio dei lavori	pag.	21
ARTICOLO	21	Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento	pag.	21
ARTICOLO	22	Controllo partecipativo	pag.	22



#### **CAPITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO**

ARTICOLO	23	Destinazioni d'uso	pag.	22
ARTICOLO	24	Varianti della destinazione d'uso	pag.	23
ARTICOLO	25	Varianti in corso d'opera	pag.	24
ARTICOLO	26	Certificato di destinazione urbanistica	pag.	24

#### **CAPITOLO V - DEFINIZIONE, PARAMETRI, INTERVENTI EDILIZI**

ARTICOLO	27	Parametri edilizi unificati - Definizioni tecniche di riferimento unificate	pag.	25
----------	----	---	------	----

#### **CAPITOLO VI - NORME PROCEDURALI ATTUAZIONE**

ARTICOLO	28	Requisiti del progetto	pag.	30
ARTICOLO	29	Documentazione .. ai fini della acquisizione dei diversi titoli edilizi	pag.	31
ARTICOLO	30	Elaborati del progetto edilizio	pag.	32
ARTICOLO	31	Responsabilità	pag.	35
ARTICOLO	32	Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi	pag.	35
ARTICOLO	33	Prescrizioni per il cantiere	pag.	36
ARTICOLO	34	Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori	pag.	36
ARTICOLO	35	Occupazione e manomissione del suolo pubblico	pag.	37
ARTICOLO	36	Comunicazione di ultimazione lavori	pag.	37

#### **CAPITOLO VII - ABITABILITA' ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

ARTICOLO	37	Principi e condizioni per l'utilizzo degli edifici	pag.	38
ARTICOLO	38	Certificazione di abitabilità o agibilità	pag.	38
ARTICOLO	39	Contenuti del certificato di abitabilità o agibilità	pag.	39
ARTICOLO	40	Abitabilità ed uso di immobili oggetto di condono edilizio	pag.	39
ARTICOLO	41	Inabitabilità e inagibilità	pag.	40

#### **CAPITOLO VIII - DISPOSIZIONI ULTERIORI IN MATERIA DI ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

ARTICOLO	42	Deroghe ai limiti di distanza tra i fabbricati	pag.	40
ARTICOLO	43	Ristrutturazione edilizia ed opere di recupero volumetrico	pag.	41
ARTICOLO	44	Norme in materia di permesso di costruire convenzionato	pag.	41
ARTICOLO	45	Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie	pag.	41
ARTICOLO	46	Definizione di carico urbanistico	pag.	41
ARTICOLO	47	Compatibilità paesaggistica delle costruzioni realizzate ...	pag.	42
ARTICOLO	48	Cambi di destinazione d'uso	pag.	42
ARTICOLO	49	Perizia giurata per le procedure di condono edilizio	pag.	43
ARTICOLO	50	Norme in materia di apertura di cave	pag.	43
ARTICOLO	51	Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	pag.	43

### **TITOLO II - DISCIPLINA IGIENICO-SANITARIA**

#### **CAPITOLO VIII - DISCIPLINA IGIENICO - SANITARIA**

ARTICOLO	52	Finalità, principi ed ambito di applicazione	pag.	46
ARTICOLO	53	Salubrità	pag.	46
ARTICOLO	54	Distanze minime dai confini	pag.	47
ARTICOLO	55	Distanze minime tra edifici	pag.	47



COMUNE DI GALLODORO – PIANO REGOLATORE GENERALE E P.E - REGOLAMENTO EDILIZIO

---

ARTICOLO	56	Pareti finestrate	pag.	48
ARTICOLO	57	Dotazioni impiantistiche	pag.	48
ARTICOLO	58	classificazione delle acque	pag.	49
ARTICOLO	59	Modalità di scarico delle acque	pag.	49
ARTICOLO	60	Impianto idrico	pag.	50
ARTICOLO	61	Impianto elettrico	pag.	50
ARTICOLO	62	Umidità e condensa	pag.	50
ARTICOLO	63	Ventilazione	pag.	51
ARTICOLO	64	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	pag.	51
ARTICOLO	65	Temperatura e condizionamento	pag.	51
ARTICOLO	66	Isolamento termico	pag.	52
ARTICOLO	67	Isolamento acustico	pag.	52
ARTICOLO	68	Isolamento dall'umidità	pag.	53
ARTICOLO	69	Salubrità del terreno	pag.	53

CAPITOLO IX

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' E L'AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

ARTICOLO	70	Classificazione dei locali	pag.	54
ARTICOLO	71	Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali	pag.	55
ARTICOLO	72	Classificazione dei piani	pag.	57
ARTICOLO	73	piani interrati	pag.	58
ARTICOLO	74	piani seminterrati	pag.	58
ARTICOLO	75	Piani terreni	pag.	59
ARTICOLO	76	Alloggi	pag.	59
ARTICOLO	77	Alloggi monostanza – Monovano	pag.	59
ARTICOLO	78	Soffitti inclinati e soppalchi	pag.	59
ARTICOLO	79	Sottotetti	pag.	60
ARTICOLO	80	Spazi interni agli edifici	pag.	60
ARTICOLO	81	Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra i fabbricati	pag.	62
ARTICOLO	82	Scale	pag.	62

CAPITOLO X

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA'

GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ARTICOLO	83	Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione ...	pag.	63
ARTICOLO	84	Percorsi pedonali	pag.	64
ARTICOLO	85	Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti auto	pag.	64
ARTICOLO	86	Accessi	pag.	65
ARTICOLO	87	Piattaforme di distribuzione	pag.	66
ARTICOLO	88	Scale e rampe	pag.	66
ARTICOLO	89	Ascensori	pag.	68
ARTICOLO	90	Corridoi e passaggi	pag.	69
ARTICOLO	91	Porte	pag.	70
ARTICOLO	92	Pavimenti	pag.	71
ARTICOLO	93	locali igienici	pag.	71
ARTICOLO	94	Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	pag.	71
ARTICOLO	95	Impianti telefonici	pag.	72



ARTICOLO	96	Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	pag.	72
ARTICOLO	97	Locali di ufficio accessibili al pubblico	pag.	73

### **TITOLO III DECORO E TUTELA URBANA**

#### **CAPITOLO XI - NORME RELATIVE A PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI, SPAZI, DECORI, ARREDI**

ARTICOLO	98	Aspetto dei paramenti murari esterni	pag.	75
ARTICOLO	99	Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	pag.	75
ARTICOLO	100	Elementi aggettanti	pag.	76
ARTICOLO	101	Intercapedini	pag.	76
ARTICOLO	102	Coperture	pag.	76
ARTICOLO	103	Uscite dalle autorimesse, rampe carrabili	pag.	77
ARTICOLO	104	Marciapiedi e porticati	pag.	77
ARTICOLO	105	Recinzioni	pag.	77
ARTICOLO	106	Cassette per corrispondenza e contatori di gas..	pag.	78
ARTICOLO	107	Tinteggiature e rivestimenti	pag.	78
ARTICOLO	108	Antenne radio-televisive	pag.	79
ARTICOLO	109	Decoro e arredo urbano	pag.	79
ARTICOLO	110	Mostre, vetrine e insegne in genere	pag.	79
ARTICOLO	111	Tende aggettanti sullo spazio pubblico	pag.	81
ARTICOLO	112	Tabelle stradali e tabelle numeri civici	pag.	81
ARTICOLO	113	Zone verdi e parchi	pag.	82
ARTICOLO	114	Parcheggi	pag.	82
ARTICOLO	115	provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	pag.	82

#### **CAPITOLO XII - NORME INTEGRATIVE PER GLI EDIFICI RURALI**

ARTICOLO	116	Norme edilizie per costruzioni rurali	pag.	83
ARTICOLO	117	Norme igieniche per le costruzioni rurali	pag.	84
ARTICOLO	118	Impianto di riscaldamento e acqua calda	pag.	85
ARTICOLO	119	Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	pag.	85

### **TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI FINALI**

ARTICOLO	120	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	pag.	87
ARTICOLO	121	Opere realizzate alla data di entrata in vigore del R.E	pag.	87
ARTICOLO	122	Domande presentate prima dell'entrata in vigore del R.E.	pag.	87
ARTICOLO	123	Adeguamento al presente R.E. delle costruzioni preesistenti	pag.	87
ARTICOLO	124	Opere in itinere amministrativo o in corso di costruzione	pag.	88
ARTICOLO	125	Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti	pag.	88
ARTICOLO	126	Incentivi per l'edilizia sostenibile	pag.	88
ARTICOLO	127	Disposizioni finali	pag.	88



## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**



## **CAPITOLO I**

### **NATURA E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **ARTICOLO 1**

##### **Natura, finalità ed ambito del Regolamento edilizio**

- 1) Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia (D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 pubblicata sulla G.U.R.S. n. 36 del 19/08/2016), per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro ed igiene del territorio comunale di Gallodoro.
- 2) A tale scopo il Regolamento edilizio in conformità alla normativa sovraordinata ed allo strumento urbanistico, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecno-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le relative forme di controllo e vigilanza.
- 3) Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

#### **ARTICOLO 2**

##### **Contenuto del Regolamento edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio:

- a) disciplina le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione ed il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio e di intervento urbanistico;
- b) disciplina i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
- c) disciplina le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale.

Il presente Regolamento Edilizio specifica inoltre, le modalità da applicarsi nel calcolo del contributo di costruzione e delle sanzioni.

#### **ARTICOLO 3**

##### **Osservanza, limiti e validità del Regolamento Edilizio**

Chiunque privato cittadino o Ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, recuperare o demolire quelle



esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia, deve sottostare alle norme e alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento Edilizio e alla normativa statale e regionale vigente.

Si intendono recepite automaticamente dal presente Regolamento Edilizio l'entrata in vigore di nuove norme regionali o di validità nel territorio della Regione Sicilia.

Il presente Regolamento Edilizio è parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

#### **ARTICOLO 4**

##### **Deroghe**

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle Legge n.1357/1955 e n.765/1967 nonché dell'Articolo 41 quater della Legge n. 1150/1942 e dalla Circ. Min. LL. PP. n. 3120 del 28/10/1967, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle Norme del presente Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici esclusivamente nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico realizzati da Enti istituzionalmente competenti e, in casi eccezionali e motivati, alle distanze tra edifici e strade in zona agricola.

La deroga è consentita anche per edifici ed impianti di interesse pubblico realizzati da privati, previo convenzionamento dei rapporti con il Comune e sempre con l'osservanza dell'ARTICOLO 3 della Legge n.1357/1955 e delle procedure ivi previste previa Deliberazione del Consiglio comunale.

### **CAPITOLO II**

#### **ORGANI DELLA ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA ATTRIBUZIONI E COMPITI**

#### **ARTICOLO 5**

##### **Attribuzioni del Consiglio comunale e della Giunta municipale**

Il Consiglio comunale ha compiti relativi:

- a)- all'adozione del Piano Regolatore Generale e delle eventuali varianti;
- b)- all'adozione degli strumenti esecutivi (Piani particolareggiati, Piani di lottizzazione, P.E.E.P., Programmi costruttivi, etc.) qualora in variante al Piano Regolatore Generale;
- c)- alle Deliberazioni concernenti deroghe, secondo quanto contenuto nel precedente ARTICOLO 4;



d)- a quanto altro eventualmente nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dalla Legislazione vigente.

La Giunta municipale ha compiti relativi:

a)- all'approvazione degli strumenti esecutivi (Piani particolareggiati, Piani di lottizzazione, P.E.E.P., Programmi costruttivi, etc.) che non siano in variante al Piano Regolatore Generale;

b)- a quant'altro eventualmente previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dalla Legislazione vigente.

Eventuali diverse disposizioni contenute nell'O.EE.LL modificano automaticamente le superiori Norme.

## **ARTICOLO 6**

### **Attribuzioni del Sindaco**

Il Sindaco ha compiti relativi a:

a)- la proposta al Consiglio comunale delle Delibere di adozione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati;

b)- la proposta al Consiglio comunale delle Delibere concernenti deroghe, secondo quanto contenuto nel precedente ARTICOLO 4;

c)- all'esercizio di ogni altro potere a Egli demandato da Leggi e Regolamenti.

## **ARTICOLO 7**

### **Ufficio Tecnico**

All'ufficio tecnico comunale sono demandati i relativi compiti di Legge.

## **CAPITOLO III**

### **TITOLI E PROCEDIMENTI EDILIZI**

## **ARTICOLO 8**

### **Titoli abilitanti alla esecuzione di opere edilizie**

1) L'esecuzione di opere edilizie che non rientrino nel campo dell'attività edilizia libera, può avvenire esclusivamente in presenza di idoneo titolo abilitativo, acquisito in ragione dell'intervento da realizzare, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia (D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, L.241/1990 e Legge Regionale n.16 del 10/08/2016).



2) La tipologia, le modalità di acquisizione, i termini di validità, efficacia e decadenza e l'onerosità dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edilizie, sono definiti dalle fonti normative in materia edilizia e di procedimento amministrativo, come precisati dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia e dal presente Regolamento Edilizio.

3) Il dettaglio delle opere realizzabili come attività di edilizia libera e dei titoli edilizi idonei in relazione ai diversi tipi di intervento, i relativi termini di validità, efficacia, decadenza ed onerosità, è fornito tramite apposite schede informative predisposte e periodicamente aggiornate dal competente ufficio comunale.

## **ARTICOLO 9**

### **Attività edilizia libera**

*(ART. 3 della L.R. n. 16/2016, recepimento con modifiche dell'ART.6 del D.P.R. n.380/2001)*

1) Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo gli interventi ricompresi nell'ambito dell'attività edilizia libera come disciplinata dall'Art.3 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016 (recepimento con modifiche dell'Art. 6 del D.P.R. n.380/2001).

1a) L'attività edilizia libera è soggetta alle prescrizioni dello strumento urbanistico, comprese quelle del presente Regolamento Edilizio, nonché alle altre normative di settore e sovraordinate aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, a quelle relative all'efficienza energetica, di tutela del rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone SIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di metri 200.

1b) Sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'Art 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

b) gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;



- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a metri cubi 13;
  - g) le recinzioni di fondi rustici;
  - h) le strade poderali;
  - i) le opere di giardinaggio;
  - l) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
  - m) le cisterne e le opere connesse interrate;
  - n) le opere di smaltimento delle acque piovane;
  - o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
  - p) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di metri 1,50;
  - q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16/11/1977;
  - r) l'installazione di pergolati e pergotende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;
  - s) la realizzazione di opere interrate di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione;
- 2) Previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato al Comune, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'ARTICOLO 17 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, e nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1), comma 1a) e comma 1b) del presente ARTICOLO 9 del Regolamento Edilizio, non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:



a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'ARTICOLO 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1 della Legge regionale n.16 del 10/08/2016, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'ARTICOLO 2 del Decreto Ministeriale n.1444 del 02/04/1968, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal Decreto Legislativo n. 42/2004.

Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;

c) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali;

d) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a giorni 90;

e) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi, di luce nonché locali tombati;

f) gli impianti di energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del Decreto Legislativo n.28 del 03/03/2011, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea "A" di cui al Decreto Ministeriale n.1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del Decreto Legislativo n.42/2004.

Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi, boschi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alla zone SIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di metri 200, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica e assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al Decreto Legislativo n.152 del 03/04/2006 e successive modifiche ed integrazioni;

g) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;



- h) gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
  - i) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a mesi 6 (sei);
  - l) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1b) lettera g) del presente Articolo 9 del Regolamento Edilizio;
  - m) la realizzazione di strade interpoderali;
  - n) la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di metri 1,70;
  - o) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici;
  - p) le cisterne e le opere interrato;
  - q) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di metri 1,70;
  - r) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.1918/1977;
- 3) Limitatamente agli interventi di cui al comma 2 lettera a) e c) l'interessato trasmette al Comune, anche in forma telematica, nelle more di attivazione delle previsioni di cui all'ARTICOLO 17 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi allo strumento urbanistico approvato ed al Regolamento Edilizio vigente nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.  
La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
- 4) Riguardo agli interventi di cui al comma 2), la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'ARTICOLO 17, comma 1, lettera b) del Regio Decreto Legge n.652 del 13/04/1939, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 1249 dell'11/08/1939, ed è tempestivamente inoltrata dal Comune ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.



5) la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2), ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3), comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 Euro;

Tale sanzione è ridotta di 2/3 se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

6) Le disposizioni di cui al presente Articolo prevalgono su quelle, eventualmente contenute, nello strumento urbanistico e nel Regolamento Edilizio.

## ARTICOLO 10

### **Interventi subordinati a permesso di costruire campo di applicazione, procedure**

*(art. 5 della L.R. n.16/2016, recepimento dell'art.10 del D.P.R. n. 380/2001)*

1) Gli interventi la cui esecuzione è soggetta all'acquisizione del permesso di costruire, e le procedure relative, sono individuati dalla vigente normativa in materia, nel rispetto dei principi e disposizioni inerenti il procedimento amministrativo di cui alla Legge 241/1990.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire (sostituisce la concessione edilizia) ai sensi dell'ARTICOLO 5 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente Legge Regionale, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'ARTICOLO 18 della Legge n. 765 del 06/08/1967, come integrato e modificato dall'ARTICOLO 31 della Legge Regionale n.21 del 26/05/1973, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.



Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per un'altezza minima non inferiore a metri 2,20. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione.

Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di interesse storico-culturale e di pregio ambientale, e specificatamente, nella zona "A1" centro urbano di interesse storico-ambientale e nella zona "A2" di interesse storico ed ambientale del borgo San Nicola, negli immobili sottoposti ai vincoli del Decreto Legislativo n.42/2004, nella zona boschiva e nelle zone omogenee "E" su immobili individuati nella cartografia del P.R.G. e definiti di interesse etno-antropologico, o in aree protette da Norme nazionali o regionali, dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 non è applicabile la segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.). E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal Decreto Legislativo n.42/2004;

5) il progetto di recupero ai fini abitativi dovrà seguire le prescrizioni tecniche in materia edilizia contenute nel presente Regolamento Edilizio, nonché le Norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;

6) le opere realizzate ai sensi dell'Articolo 5 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016 comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'ARTICOLO 7 della stessa Legge Regionale (contributo per il rilascio del permesso di costruire) calcolati, per le opere di nuova costruzione, secondo le tariffe stabilite ed approvate dal Comune.

## **ARTICOLO 11**

### **Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

*(ART. 6 della L.R. n.16/2016)*

1)-Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2)-Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e, quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni, rispettivamente di inizio e ultimazione, previa comunicazione motivata dell'interessato da



notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con lo strumento urbanistico, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori.

3)-La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'Autorità giudiziaria rivelatosi poi infondate.

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

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

6)-Ricorrendone le condizioni, le disposizioni di cui al comma 2) del presente ARTICOLO si applicano anche alle denunce di inizio attività (D.I.A.) e alle segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.).

## **ARTICOLO 12**

### **Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

Salvo quanto disposto dal successivo Art. 13 del presente Regolamento Edilizio, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità di cui all'ARTICOLO 13 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016.

## **ARTICOLO 13**

### **Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**

Si applica la riduzione o esonero dal contributo per il costo di costruzione afferente al permesso di costruire nei casi e secondo le modalità di cui all'Art. 8 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016.

## **ARTICOLO 14**

### **Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

La corresponsione del contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza avviene in relazione ai diversi casi e secondo le modalità di cui all'ARTICOLO 9 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016.



## ARTICOLO 15

### **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

*(art.10 della L.R. n.16/2016, recepimento con modifiche dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001)*

1) Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016 che siano conformi alle previsioni del P.R.G., del Regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2) Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3) Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e comunicate a fine lavori con attestazione del tecnico professionista, nell'ambito delle rispettive competenze, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

4) In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.):

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'Art. 5 comma 1, lettera c) della L.R. n.16/2016, in zone non comprese all'interno delle zone territoriali omogenee "A" del P.R.G, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del Decreto Legislativo n.42/2004, ovvero non ricadenti nella zona boschiva individuata nel P.R.G., o in aree protette da norme nazionali o regionali, ai sensi della normativa relativa alle zone SIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di metri 200;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'ARTICOLO 5, comma 1, lettera c) della L.R. n.16/2016, con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui si sono verificate le seguenti tre condizioni:

1) il solaio sia preesistente;



2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'ARTICOLO 93 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, come introdotto dall'art.1 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'art.16 della stessa Legge Regionale;

3) la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10% rispetto alle condizioni di origine;

c) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente Organo comunale in sede di approvazione degli stessi Piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'ARTICOLO 5, comma 1, lettera d) della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016;

e) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato;

5) gli interventi di cui al comma 4, lettere a), b) e c), della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'ARTICOLO 7 della stessa Legge Regionale.

Gli interventi di cui al comma 4, lettera d), della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, sono soggetti ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) comma 1 dell'ARTICOLO 5 della stessa Legge Regionale;

6) la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, 2 e 3 che riguardino immobili compresi in zone territoriali omogenee "A" dello strumento urbanistico, di cui al Decreto Ministeriale n. 1444 del 02/04/1968, ovvero ai vincoli del Decreto Legislativo n.42/2004, ovvero ricadenti all'interno di boschi, parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di metri 200 o sottoposti a vincolo di assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative normative.

7) E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'ARTICOLO 7 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016. In questo caso, la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'ARTICOLO 44 del D.P.R. n.380/2001, come introdotto dall'art.1 della stessa Legge Regionale, ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'ARTICOLO 37 del D.P.R. n. 380/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016.



## **ARTICOLO 16**

### **Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e alla comunicazione dell'inizio dei lavori C.I.L.)**

1) Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) di cui all'ARTICOLO 22 della Legge Regionale n.10 del 30/04/1991 e successive modifiche ed integrazioni, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo Sportello Unico del Comune di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione.

Lo Sportello Unico del Comune comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'Art. 20, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, come introdotto dall'art 1, della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, si applica quanto previsto dal comma 5 bis del medesimo articolo .

2) In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico del Comune dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza dei servizi.

3) Le disposizioni di cui al comma 1) e 2) del presente Articolo , si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'Art. 3, comma 2, della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4) All'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui al D.P.R. n.1444 del 02/04/1968 individuate nel P.R.G. ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, ovvero su immobili ricadenti all'interno di boschi, parchi e riserve protette dalla normativa alle zone SIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di metri 200, si applicano le disposizioni di cui all'ARTICOLO 11 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, purché non in contrasto allo strumento urbanistico e alle relative Norme Tecniche di Attuazione.

## **ARTICOLO 17**

### **Determinazioni delle variazioni essenziali**

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:



- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico con variazione degli standard previsti dal Decreto Ministeriale n.1444 del 02/04/1968;
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20%;
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10%;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10%, rispetto a quelli prescritti;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'ARTICOLO 3 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1;
- f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative;

Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5%;

4. Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera a) del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali;

Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, ovvero su immobili ricadenti all'interno di boschi, parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di metri 200, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del D.P.R. n.380/2001, come introdotti dall'ARTICOLO 1. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali;

Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.

## **ARTICOLO 18**

### **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

*(ART. 13 L.R. n.16/2016)*

1) Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi e demoliti o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del Responsabile del competente ufficio di settore.



Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2) Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'ARTICOLO 12 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016.

3) Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del competente ufficio di settore applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge n.392 del 27/07/1978, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

4) Le disposizioni del presente ARTICOLO 18 (di cui all'ARTICOLO 13 della L.R. n.16/2016) si applicano anche agli interventi edilizi di cui al comma 4 dell'ARTICOLO 15 del presente Regolamento Edilizio (di cui al comma 4 dell'art.10 della L.R. n.16/2016) eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

5) Ai fini dell'applicazione del presente ARTICOLO 18 non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, di distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 3% delle misure progettuali.

## **ARTICOLO 19**

### **Accertamento di conformità**

1) In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'ARTICOLO 10 comma 4 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui all'ARTICOLO 31 comma 3, e ARTICOLO 33 comma 1, del D.P.R. n.380 del 06/06/2001, come introdotti dall'ARTICOLO 1, nonché di cui all'ARTICOLO 13 comma 1, della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

2) Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di Legge, in misura pari a quella prevista dall'ARTICOLO 7 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3) In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il Responsabile del competente ufficio di settore si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita.



4) Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'ARTICOLO 14 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del D.P.R. n. 380/2001, come introdotti dall'Articolo 1, ovvero di cui Articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del D.P.R. n.380/2001, come introdotti dall'Articolo 1.

5) Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il Dirigente dell'ufficio del Genio Civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'ARTICOLO 96 del D.P.R. n.380/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al Responsabile del competente ufficio di settore.

## **ARTICOLO 20**

### **Autorizzazione per l'inizio dei lavori**

1) Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, il richiedente può applicare le procedure previste dall'ARTICOLO 32 della Legge Regionale n.7 del 19/05/2003.

2) I lavori sono diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nel relativo albo, nei limiti delle rispettive competenze.

3) Per lo snellimento delle procedure di denuncia dei progetti ad essi relativi, non sono assoggettati alla preventiva autorizzazione scritta dal competente ufficio del Genio Civile le opere minori ai fini della sicurezza per le costruzioni in zona sismica, gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e le varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali che non rivestono carattere sostanziale, in quanto definiti e ricompresi in un apposito elenco approvato con Deliberazione della Giunta Regionale.

Il progetto di tali interventi, da redigere secondo le norme del Decreto Ministeriale del 14/01/2008 e successive modifiche ed integrazioni, è depositato al competente ufficio del Genio Civile, prima del deposito del certificato di agibilità presso il Comune.

## **ARTICOLO 21**

### **Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento**

Nelle aree in cui lo strumento urbanistico assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di Piani attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti urbanistici di dettaglio, ed alla stipula della relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.

I titoli e gli interventi edilizi devono essere conformi alla particolare disciplina dei Piani attuativi.



Ove lo strumento urbanistico preveda l'obbligo di convenzionamento per la realizzazione diretta di interventi edili, le richieste e i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di dette convenzioni, nei termini e con le modalità definiti dallo strumento medesimo.

Per tali attività edilizie deve essere allegato alla richiesta anche un prospetto dimostrativo del volume totale edificato, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al calcolo del costo di costruzione da parte del progettista.

## **ARTICOLO 22**

### **Controllo partecipativo**

I titoli edilizi comunque denominati rilasciati dovranno essere esposti per quindici giorni all'Albo del Comune. Ai sensi dell'ARTICOLO 37 della Legge Regionale n.71/1978, chiunque privato cittadino o Ente pubblico o privato, ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e degli elaborati afferenti i titoli edilizi. Il Comune è tenuto, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti i costi di riproduzione, dei diritti di ricerca per ogni documento e dei diritti di visura.

## **CAPITOLO IV**

### **DESTINAZIONI D'USO**

## **ARTICOLO 23**

### **Destinazioni d'uso**

Le destinazioni ammesse nelle singole zone territoriali omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal Piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non rumorose con esclusione delle attività nocive o comunque moleste dimostrabile attraverso la produzione di idonei studi, sottoscritti da professionisti abilitati a tali esercizi, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali



cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per i soggetti diversamente abili, etc., anche privati e di carattere urbano e territoriali.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singolo titolo edilizio, opere per l'adeguamento a prescrizioni di Legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse fermo restando quanto sarà previsto dal Piano per l'urbanistica commerciale, nelle more della sua adozione, si riportano di seguito le indicazioni dettate dall'ARTICOLO 2 della Legge Regionale n. 28 del 22/12/1999, e successive modifiche e integrazioni.

a. le attività commerciali, del tipo:

- commercio al dettaglio
- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita
- grandi strutture di vendita
- centro commerciale

Purché dotati o dotabili delle infrastrutture ad essi stessi connessi, idoneamente dimensionate.

b. le attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato (a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività);

c. depositi e magazzini.

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

## **ARTICOLO 24**

### **Varianti della destinazione d'uso**

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

È sempre consentita la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade



l'immobile medesimo. Ove consentita, è autorizzata dal Responsabile dell'ufficio tecnico competente, previo parere e dell'ufficio sanitario e previo conguaglio del contributo del titolo edilizio se dovuto. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle Leggi n. 1089 del 01/06/1939 e n. 1497 del 29/06/1939, e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata sentito il parere della competente Soprintendenza.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente ARTICOLO si applicano le sanzioni di cui all'ARTICOLO 10 della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche e integrazioni. La domanda relativa al titolo edilizio per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata della documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di Legge, di Piano Regolatore Generale e di Regolamenti.

La domanda relativa al titolo edilizio per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente Regolamento Edilizio per i diversi tipi di intervento.

## **ARTICOLO 25**

### **Varianti in corso d'opera**

Le varianti che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi straordinaria manutenzione o di opere soggette a permesso di costruire sono soggette alle disposizioni vigenti nel momento in cui viene richiesto al Comune il titolo edilizio e, pertanto, anche alle forme e alle procedure previste dal presente Regolamento Edilizio per i diversi tipi di intervento.

L'approvazione della variante in corso d'opera deve essere richiesta prima della esecuzione delle opere e in ogni caso prima della dichiarazione/comunicazione di ultimazione dei lavori. Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico vigente o con i Regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e le destinazioni d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio del certificato di abitabilità, o licenza d'uso.

## **ARTICOLO 26**

### **Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Responsabile del settore competente comunale, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in



ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale e, deve essere rilasciato, ai sensi dell'ARTICOLO 18 della stessa Legge, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti; copia di detta dichiarazione dovrà essere, contestualmente, inoltrata al competente ufficio comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica deve contenere:

- riferimento agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti i “Criteri generali per l'attuazione delle norme”;
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- vincoli gravanti sull'area di che trattasi.

## **CAPITOLO V**

### **DEFINIZIONE, PARAMETRI, INTERVENTI EDILIZI**

#### **ARTICOLO 27**

##### **Parametri edilizi unificati - Definizioni tecniche di riferimento unificate**

**a)** Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, devono applicarsi le definizioni unificate dei parametri edilizi.

**b)** Le definizioni tecniche di riferimento unificate sono riportate qui di seguito, fermo restando che il testo definitivo regionale (*regolamento tipo edilizio unico*), emanato mediante Decreto di cui all'ARTICOLO 2 comma 2 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, costituirà il riferimento unico anche per le definizioni che non siano espressamente riportate nel presente Regolamento Edilizio.



- 1 . Superficie territoriale ST** - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- 2 . Superficie fondiaria SF** - Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- 3 . Indice di edificabilità territoriale IT** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- 4 . Indice di edificabilità fondiaria IF** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
- 5 . Carico urbanistico CU** - Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso.
- 6 . Dotazioni territoriali DT** - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla Legge o dal Piano.
- 7 . Sedime** - Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- 8 . Superficie coperta SC** - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
- 9 . Superficie permeabile SP** - Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- 10 . Indice di permeabilità IPT/IPF** - Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- 11 . Indice di copertura IC** - Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 12 . Superficie totale ST** - Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- 13 . Superficie lorda SL** - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- 13 . Superficie lorda SL** - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.



**14 - Superficie utile SU** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**15 . Superficie accessoria SA** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m.1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m.1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m.1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**16 . Superficie complessiva SC** - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\%SA$ ).

**17 . Superficie calpestabile** - Superficie risultante dalla somma delle superfici utili ( $SU$ ) e delle superfici accessorie ( $SA$ ) di pavimento.

**18 . Sagoma** - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m.1,50.

**19 . Volumetria totale o volumetria complessiva** - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.



**20 . Piano fuori terra** - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**21 . Piano seminterrato** - Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore /anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

**22 . Piano interrato** - Piano di un edificio il cui soffitto si trova a una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**23 . Sottotetto** - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**24 . Soppalco** - Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**25 . Numero dei piani** - E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

**26 . Altezza lorda** - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

**27 . Altezza del fronte** - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**28 . Altezza dell'edificio** - Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**29 . Altezza utile** - Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**30 . Distanze** - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

**31 . Volume tecnico** - Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).



**32 . Edificio** - Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**33 . Edificio unifamiliare** - Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**34 . Pertinenza** - Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**35 . Balcone** - Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**36 . Ballatoio** - Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**37 . Loggia/Loggiato** - Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**38 . Pensilina** - Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**39 . Portico/Porticato** - Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**40 . Terrazza** - Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**41 . Tettoia** - Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**42 . Veranda** - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



## CAPITOLO VI NORME PROCEDURALI ATTUAZIONE

### ARTICOLO 28

#### Requisiti del progetto

Il progetto da depositare ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio deve verificare:

**a.** la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica ed antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e la salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore, il contenimento dei consumi energetici.

**b.** la conformità allo strumento urbanistico comunale ed al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:

- la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico;
- la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico ed i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
- la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita da presente Regolamento Edilizio ed i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, aereazione ed illuminazione dei locali);
- la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento Edilizio;

**c.** il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo semplificativo:

- vincolo di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004;
- vincolo di rispetto di varia natura (cimiteriale ed altri);
- vincolo idrogeologico, di ambito fluviale ed idraulico.

Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano urbanistico attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione od alla verifica di sostenibilità, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.



## ARTICOLO 29

### Documentazione e richiesta ai fini della acquisizione dei diversi titoli edilizi

La documentazione da depositare al Comune ai fini dell'acquisizione del relativo titolo edilizio, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento e dello stato di progetto.

In caso di titoli a variante, ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati da depositare al Comune devono riportare sempre, sia lo stato di progetto come variato, sia la precedente soluzione progettuale.

Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma cartacea, devono essere prodotti nel formato UNI A4 o ad esso ridotti mediante piegatura, ciascuno provvisto di apposito frontespizio identificativo del contenuto della tavola e con spazio sufficiente per i timbri da apporsi da parte del Comune.

Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentire una efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite dall'ufficio competente del Comune.

La documentazione da depositare al Comune ai fini dell'acquisizione del relativo titolo edilizio, può essere certificata anche da coloro che, pur non essendo proprietari, documentino di avere titolo valido che consenta l'uso del bene in relazione al titolo dell'intervento edilizio.

La richiesta deve contenere:

- a)** cognome, nome e domicilio, numero di codice fiscale e firma del proprietario o di un suo legale rappresentante;
- b)** nome, cognome, indirizzo e firma del progettista o progettisti con relativo domicilio e con gli estremi di iscrizione all'Albo professionale, secondo i limiti di competenza professionali a norma delle vigenti disposizioni di Legge;
- c)** prima dell'inizio dei lavori, devono essere comunicati, con le relative generalità, i nominativi del Direttore dei lavori e del Costruttore, qualora non siano stati indicati nell'istanza, che dovranno sottoscrivere la comunicazione medesima;

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1)** l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le Leggi ed i Regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2)** l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;



**3)** denunciare entro cinque giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio del titolo edilizio;

la documentazione attestante che il richiedente il titolo edilizio rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Gli enti pubblici (Amministrazioni dello Stato, Istituti autonomi case popolari, Comune, etc.) legittimati a richiedere, il titolo edilizio per ogni tipo di intervento su immobili già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere, tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'Ente stesso (Sindaco o Presidente) allegando l'atto deliberativo del Consiglio dell'ente medesimo, l'attestazione di conformità urbanistica prevista dall'ARTICOLO 9 della Legge Regionale 31.03.1972 così come modificato dall'ARTICOLO 154 della Legge Regionale n.25 del 01/09/1993, costituisce titolo abilitativo. Le aziende erogatrici di pubblici servizi (*Enel, S.I.P.* ect.), qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dalla documentazione tecnica da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie; nel caso di nuovo intervento, tale documentazione dovrà essere prodotta in cinque copie e tre copie negli altri casi.

### **ARTICOLO 30**

#### **Elaborati del progetto edilizio**

Oltre alla documentazione di cui al precedente articolo, devono essere allegati gli elaborati tecnici di progetto e specificatamente:

- 1)**-relazione tecnica illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato; dovrà inoltre contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dell'edificio, della sistemazione delle aree esterne adiacenti all'intervento edilizio che rimangono inedificate, dello schema dettagliato degli impianti per l'approvvigionamento idrico e degli scarichi delle acque bianche e nere;
- 2)**-stralcio dello strumento urbanistico generale vigente in scala 1:2000 e, se previsto, dello strumento urbanistico esecutivo, alla scala in cui è redatto, per la zona interessata;
- 3)**-stralcio dell'aerofotogrammetria in scala 1:2000 con individuata l'area interessata e lo stralcio dell'aerofotogrammetria in scala 1:2000 con riportata la sagoma planimetrica delle opere progettate;
- 4)**-certificato ed estratto di mappa catastale rilasciato in data non inferiore a tre mesi, ovvero titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 5)**-planimetria quotata della zona in scala 1:200, estesa per un raggio di almeno ml. 20 dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto del titolo edilizio, la larghezza e il nome delle



- strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e le distanze degli edifici circostanti; le indicazioni degli alberi, ove presenti;
- 6)**-piante dei singoli piani e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture, almeno in scala 1:100;
- 7)**-tutti i prospetti dell'edificio almeno in scala 1:100, con le indicazioni delle principali dimensioni;
- 8)**-almeno due sezioni in scala 1:100, di cui una in corrispondenza dei collegamenti verticali;
- 9)**-Nel caso di interventi disciplinati da Piani attuativi comunque denominati, oltre i punti **1)**, **2)**, **3)** e **4)**, occorre allegare:
- a)**-relazione tecnica contenente in maniera dettagliata la descrizione urbanistica (planivolumetrica, tipologica, formale) e costruttiva dell'intero intervento con verifica delle compatibilità con lo strumento urbanistico vigente;
- b)**-gli estremi dell'approvazione comunale del Piano attuativo comunque denominato del quale il lotto faccia parte;
- c)**-planimetria del lotto in scala 1:500, recante:
- d)**-l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
- e)**-l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e la sistemazione dell'area non edificata nella quale eventuali parcheggi non devono occupare aree destinate alla viabilità;
- f)**-l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe rappresentato con curve di livello progressivi di due metri in due metri e con sezioni verticali del terreno sufficientemente rappresentate;
- g)**-la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- h)**-l'indicazione del tipo di recinzione;
- i)**- la dettagliata indicazione degli spazi destinati al verde con la descrizione del tipo di piante che si intende mettere a dimora.
- l)**-planimetria in scala adeguata con riportati gli schemi di impianti idrici, acque bianche e acque nere con i relativi allacci comunali.
- m)**-piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali, in scala 1:100;
- n)**-sezioni verticali quotate secondo la linea quotata di maggiore importanza o di massima pendenza che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno 20 metri e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione. Gli eventuali muri di sostegno delle terre, da realizzarsi con paramenti in pietrame ad "*opus incertum*" o altro materiale non in contrasto con l'ambiente circostante, dovranno avere altezza inferiore ai tre metri. Il rapporto fra l'altezza di un muro di sostegno e la distanza dal successivo sottostante muro di sostegno dovrà essere inferiore a  $\frac{1}{2}$ , in scala 1:100;
- o)**-prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne, con l'indicazione dei materiali impiegati e del colore, in scala 1:100;



**p)**-eventuali progetti redatti in scala adeguata, degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda eseguiti in conformità delle Leggi e Regolamenti vigenti, siano essi a gas o altro;

**q)**-documentazioni idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle Leggi e Regolamenti vigenti;

**r)**- documentazione fotografica dei terreni e delle aree interessate.

In tutti i casi, per gli interventi di cui al presente Articolo , si prescrive:

**10)**-Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le superfici di ogni vano, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

**11)**-Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, in maniera adeguata, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

**12)**-Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

**13)**-Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del Direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito dal presente Regolamento Edilizio ed una tavola dimostrativa con particolare di I (uno) bagno in scala 1:10 e particolare di eventuale ascensore con inserimento nelle piante.

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

**14)**-Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande concernenti varianti di progetti già approvati.

**15)**-Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali Leggi o regolamentazioni comunali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda per l'acquisizione del titolo edilizio deve essere altresì accompagnata dalle richieste di nullaosta, *ove necessitano*, del Comando territoriale di competenza dei Vigili del Fuoco, della Soprintendenza ai BB. CC. AA. e degli Uffici Regionali competenti, nonché dell'autorizzazione, *ove nel caso*, per gli accessi alle strade statali nazionali e provinciali fuori dal centro abitato e di altre autorizzazioni necessarie.



### **ARTICOLO 31**

#### **Responsabilità**

Il proprietario titolare del titolo edilizio, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle Leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali di Legge o di Regolamenti e delle modalità esecutive prescritti nel titolo edilizio.

### **ARTICOLO 32**

#### **Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi**

Il titolare di Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei lavori, del Responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti necessari.

Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di S.C.I.A. edilizia.

Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a Permesso di costruire o a S.C.I.A., deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi dello stesso;
- il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- il nominativo del progettista delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del Direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- gli estremi della Notifica preliminare di cui al Decreto Legislativo n.81/2008, quando dovuta;
- ogni altro dato o nominativo previsto da Norme vigenti.

Inoltre, nei casi di realizzazione di nuovi edifici, il titolare del Permesso di costruire, è tenuto a collocare sul luogo dei lavori, ove fosse ritenuto necessario dal Comune tramite l'ufficio competente di settore, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento edilizio.



### **ARTICOLO 33**

#### **Prescrizioni per il cantiere**

Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti Norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di Legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

Per tutta la durata dei lavori deve essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, compreso le esalazioni moleste e la creazione di polvere. A tal fine il cantiere deve essere:

- recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale;
- accessibile senza pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità;
- libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia consultabile dei seguenti documenti:

- Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia e relativi elaborati di progetto;
- deposito presso l'Ufficio del Genio Civile territoriale competente per le opere ad esso assoggettate dalla vigente normativa in materia di strutture e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, quando richiesto dalla vigente normativa, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di Legge in merito alla progettazione di impianti o contenimento dei consumi energetici;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- copia della notifica preliminare di cui Decreto Legislativo n.81/2008, quando dovuta.

### **ARTICOLO 34**

#### **Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dell'ufficio tecnico comunale e del corpo dei vigili urbani che ne sono responsabili, esercita un costante controllo



sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel titolo abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

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

### **ARTICOLO 35**

#### **Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.

Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.

### **ARTICOLO 36**

#### **Comunicazione di ultimazione lavori**

Ai sensi della Legge Regionale n.14 del 23/06/2014 e successive modifiche e integrazioni, l'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della S.C.I.A., contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito di tale comunicazione, il titolo edilizio medesimo, estingue la sua efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.

Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti adempimenti:

- a.** richiesta del numero civico all'ufficio competente del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
- b.** richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
- c.** domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi



## **CAPITOLO VII ABITABILITA' ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

### **ARTICOLO 37**

#### **Principi e condizioni per l'utilizzo degli edifici**

Sono principi generali di salubrità ed igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di Legge:

- a.** la sicurezza statica ed antincendio e degli impianti;
- b.** l'assenza di umidità nelle murature;
- c.** la presenza di impianto smaltimento reflui;
- d.** la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico ed i relativi impianti.

### **ARTICOLO 38**

#### **Certificazione di abitabilità o agibilità**

Per il disposto dell'ARTICOLO 24 del D.P.R. n.380/2001, della L.R. n.17/1994 e L.R. n.14/2014 e successive modifiche e integrazioni, la certificazione di abitabilità o di agibilità, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, è attestata da un professionista abilitato ed è necessaria a seguito di:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, quali quelli che riguardino parti strutturali dell'edificio ovvero quelli che comportino la realizzazione con cambio di destinazione d'uso.

Dalla data di deposito dell'attestazione, completa dei contenuti e della documentazione necessari come indicati nel successivo ARTICOLO decorrono l'abitabilità o l'agibilità, nonché i termini per l'effettuazione dei controlli di Legge.

L'incompletezza dell'attestazione e della documentazione allegata o la loro non conformità alle Norme ed alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio (quando persista a seguito di segnalazione, oltre i termini assegnati per l'integrazione), può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.



## **ARTICOLO 39**

### **Contenuti del certificato di abitabilità o agibilità**

La certificazione di abitabilità /agibilità deve contenere:

- a.** l'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, nonché delle condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, come elencate al precedente ARTICOLO 37;
- b.** gli estremi del titolo edilizio di riferimento, della certificazione di conformità di fine lavori, dei dovuti depositi ed adempimenti in materia di sicurezza statica e sismica, di antincendio, di sicurezza ed idoneità degli impianti, di certificazione energetica, di conformità in materia di barriere architettoniche, di allaccio alla rete idrica ed alla pubblica fognatura, di aggiornamento catastale, oltreché il fascicolo dell'opera ai di Legge, quando dovuto.

Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente alla data di entrata in vigore del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (27/07/1934), oppure privi di certificato di abitabilità/agibilità, e fermo restando i contenuti minimi di cui al comma che precede, l'attestazione può essere depositata con riferimento ai titoli legittimanti l'attuale stato dell'immobile ed agli adempimenti dovuti al momento della realizzazione, per le diverse materie e parti su cui abbiano operato gli interventi realizzati.

## **ARTICOLO 40**

### **Abitabilità ed uso di immobili oggetto di condono edilizio**

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità può essere oggetto di deposito ai sensi della L.R. n.16/2016 a seguito della Concessione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dalla Circolare Ministeriale 30/07/1985, n. 3357, punto 9, e dall'ARTICOLO 35 della Legge n. 47/1985, e successive modifiche e integrazioni.

Il certificato può essere depositato, in tali casi, nel rispetto dell'ARTICOLO 9 della Circolare Ministeriale n.3357/1985 a condizione che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni e siano rispettati i principi generali di salubrità, igiene delle costruzioni ed approvvigionamento idrico ed energetico richiamati al precedente ARTICOLO 37, mentre la mancata osservanza di altri parametri e norme regolamentari di dettaglio, ivi comprese quelle di cui all'ARTICOLO 43 della Legge n.457/1978 (caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni), non costituisce ostacolo al deposito della relativa attestazione.

La rispondenza alle norme in materia di sicurezza statica, in tali casi, è attestata da certificato di idoneità di cui alla lettera 2B" del terzo comma dell'ARTICOLO 35 della Legge n.47/1985 e D.M.15/07/1985.



## **ARTICOLO 41**

### **Inabitabilità e inagibilità**

Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti di cui all'ARTICOLO 24 del D.P.R. n.380/2001 e i requisiti di cui al Titolo III del presente Regolamento Edilizio.

In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata la relativa attestazione di Legge, il Comune dichiara, ai sensi dell'ARTICOLO 222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.

Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

## **CAPITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI ULTERIORI IN MATERIA DI ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

## **ARTICOLO 42**

### **Deroghe ai limiti di distanza tra i fabbricati**

In attuazione dell'art. 2 bis, comma 1, del D.P.R. n.380 del 06/06/2001, come introdotto dall'Art.1 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, nel caso di gruppi di edifici esistenti che costituiscono oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, ovvero, di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza tra fabbricati, di cui all'ARTICOLO 9 del Decreto Ministeriale n. 1444 del 02/04/1968 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Per gli interventi di cui al comma 1 e per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.



### **ARTICOLO 43**

#### **Ristrutturazione edilizia ed opere di recupero volumetrico**

Ai fini degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricomprese le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

### **ARTICOLO 44**

#### **Norme in materia di permesso di costruire convenzionato**

E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in Consiglio comunale della convenzione di cui all'ARTICOLO 28 bis del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai Piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'ARTICOLO 11 della Legge regionale n.71 del 27/12/1978, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un Piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

Nei casi di cui al comma 1) è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire.

La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

### **ARTICOLO 45**

#### **Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie**

Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'art. 5 della Legge n.106 del 12/07/2011, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizie.

### **ARTICOLO 46**

#### **Definizione di carico urbanistico**

Il **carico urbanistico** è il carico derivante da interventi edilizi rapportati agli standard ovvero alle destinazioni fissate dal Decreto Ministeriale n.1444 del 02/04/1968.



L'aumento del carico urbanistico si verifica qualora la modifica delle destinazioni d'uso sia incompatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico comunale per le singole zone territoriali omogenee ovvero nel rispetto delle norme di settore.

Le relative Norme Tecniche di Attuazione prescrivono le specifiche destinazioni ammissibili e tra loro compatibili per ogni singola zona.

## **ARTICOLO 47**

### **Compatibilità paesaggistica delle costruzioni realizzate in zone sottoposte a vincolo e regolarizzazione di autorizzazioni edilizie in assenza di autorizzazione paesaggistica**

*(ARTICOLO 25 L.R. n.16/2016)*

L'Articolo 182, comma 3 bis, del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 si applica nella Regione Sicilia anche alle domande di sanatoria presentate ai sensi dell'ARTICOLO 26 della Legge Regionale n. 37 del 10/08/1985 e dell'ARTICOLO 1 della Legge Regionale n. 26 del 15/05/1986 per le costruzioni realizzate in zone sottoposte a vincolo paesaggistico e definite con il rilascio di concessione in sanatoria non precedute dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Anche in tali ipotesi l'autorità competente alla gestione del vincolo è obbligata ad accertare la compatibilità paesaggistica della costruzione.

Fermo restando quanto previsto dall'ARTICOLO 53 della Legge Regionale n.71 del 27/12/1978, l'accertamento avviene su istanza di parte ai sensi dell'ARTICOLO 167, comma 5, del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 oppure d'ufficio qualora l'autorità competente alla gestione del vincolo sia chiamata a valutare la compatibilità paesaggistica di interventi da eseguire su costruzioni di cui al comma 1).

In tale ultima ipotesi dell'avvio d'ufficio del procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica della costruzione, è data comunicazione all'interessato ai sensi dell'Articolo 8 della Legge Regionale n.10 del 30/04/1991.

La procedura di cui ai commi 1) e 2) si applica anche per la regolarizzazione di concessioni edilizie rilasciate in assenza di autorizzazione paesaggistica, sempre che le relative istanze di concessione siano state presentate al Comune prima della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione Sicilia del Decreto istitutivo del vincolo di cui all'ARTICOLO 140 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove sia stata accertata la compatibilità paesaggistica della costruzione si applicano le sanzioni di cui all'ARTICOLO 167, comma 5, del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004.

## **ARTICOLO 48**

### **Cambi di destinazione d'uso**

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.



## **ARTICOLO 49**

### **Perizia giurata per le procedure di condono edilizio**

*(ARTICOLO 28 L.R. n.16/2016)*

I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla Legge n. 47 del 28/02/1985, dalla Legge n. 724 del 23/12/1994 e dalla Legge n. 326 del 24/11/2003.

Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove sono previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Le pratiche di cui al comma 1) sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5% delle perizie presentate.

Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abilitativo.

## **ARTICOLO 50**

### **Norme in materia di apertura di cave**

L'apertura di cave è subordinata alle disposizioni e secondo le modalità di cui all'ARTICOLO 21 della Legge Regionale n.16 del 10/08/2016.

## **ARTICOLO 51**

### **Attività edilizia in assenza di pianificazione Urbanistica**

*(ARTICOLO 4 della L.R. n.16/2016)*

Per l'attività edilizia in aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità in presenza di vincoli decaduti e nel rispetto delle Norme previste dal Decreto legislativo n. 42 del 22/01/2004, ovvero nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a)** gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'ARTICOLO 3 del D.P.R. n. 380/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1 della L.R. n.16/2016, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b)** fuori dal perimetro del centro abitato, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà;



Le attività del presente Articolo sono consentite fatte salve le norme e i più restrittivi limiti determinati dal rispetto delle Norme previste dal Decreto Legislativo n. 42/2004, della vigente normativa regionale su parchi e riserve naturali nonché della normativa relativa alle zone SIC, SIC, ZSC e ZPS.

Nelle aree dove non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dallo strumento urbanistico generale come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1), lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera f) del comma 1 dell'ARTICOLO 3 del D.P.R. n. 380/2001, come introdotto dall'ARTICOLO 1 della Legge Regionale n.16/2016, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui al disposizioni della Sezione II del Capo II del D.P.R. n. 380/2001, come introdotte dagli articoli 1, 7, 8 e 9 della L.R. n.16/2016.

Nel caso in cui i vincoli di cui all'ARTICOLO 9 del D.P.R. n. 327 dell'08/06/2001 siano scaduti da più di tre anni, sono consentiti anche gli interventi di cui alla lettera f) del comma 1 dell'Articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 come introdotto dall'ARTICOLO 1 della Legge Regionale n.16/2016.



## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA IGIENICO-SANITARIA**



## CAPITOLO VIII

### DISCIPLINA IGIENICO - SANITARIA

#### ARTICOLO 52

##### **Finalità, principi ed ambito di applicazione**

Le prescrizioni di cui al presente Titolo III, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per le diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'ARTICOLO 4, comma 1 del Decreto Legislativo n.380/2001 e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione di edifici esistenti.

Le stesse prescrizioni generali debbono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, nei casi in cui si alterino i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela sugli immobili. E' in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti.

#### ARTICOLO 53

##### **Salubrità**

Per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie le costruzioni e le loro modifiche dovranno essere progettate e realizzate in modo da conseguire un opportuno isolamento da:

- umidità, di qualsivoglia origine e natura, assicurando che le murature siano intrinsecamente asciutte, anche da condensa interstiziale, ed il piano di calpestio sia isolato dal terreno mediante solaio, vespaio o idonea intercapedine areati;
- escursione termica, garantendo altresì, per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazione il rispetto della vigente normativa in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili (Decreto Legislativo n.192 del 19/08/2005, D.P.R. n.59 del 02/04/2009, Decreto Legislativo n.28 del 03/03/2011 in attuazione della direttiva 2009/28/CE e nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge n.96 del 04/06/2010);
- fonti di rumore (Legge n.447 del 26/10/1995);
- penetrazione di animali, curando che, a tale scopo tutte le aperture di aereazione siano opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei, e che il sistema delle condutture e canalizzazioni sia realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.



In tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo la vigente normativa in materia.

## **ARTICOLO 54**

### **Distanze minime dai confini**

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

La distanza di un edificio dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore a metri 5, pari metà della distanza minima tra edifici, così da ripartirne equamente l'onere tra i due confinanti. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice Civile, per la sua natura igienico-sanitaria, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:

- a.** costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 C.C., con interposto giunto tecnico antibattimento);
- b.** costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a metri 10 non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
- c.** porzioni completamente interrate degli edifici.

## **ARTICOLO 55**

### **Distanze minime tra edifici**

Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia nazionale (D.M. n.1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle Norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza, con interposto giunto tecnico antibattimento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori:



- a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

- alla distanza minima ammessa per le costruzioni, pari a metri 10.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, questi ultimi limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, ed ai casi di apertura di nuove vedute su preesistenti pareti finestrate, debbono anch'essi garantire le distanze minime tra fronti finestrati previste per le zone di nuova edificazione, pari a metri 10.

La distanza minima deve misurarsi ortogonalmente alla parete e pertanto si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali aggetti di gronda e simili), non assimilabili a pareti, seppure gli stessi siano invece rilevanti per la verifica dei limiti di distanza minima dai confini previsti dall'art 873 del Codice Civile.

Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono irrilevanti:

- a. minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
- b. distanze tra pareti dello stesso edificio, ferme restando le prescrizioni riguardanti le chiostrine e cavedi.

## **ARTICOLO 56**

### **Pareti finestrate**

Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate:

- le pareti prive di aperture;
- le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala;
- i tratti di parete privi di finestrate posti ad una distanza superiore a metri 3 dal perimetro della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa, da misurare ortogonalmente alle linee degli stipiti, dell'architrave e della soglia;
- le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'ARTICOLO 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.

## **ARTICOLO 57**

### **Dotazioni impiantistiche**

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti, i quali assieme con gli altri elementi costruttivi degli edifici medesimi, assicurano il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alla loro attività.



Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone.

Ogni edificio di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di idonei impianti per smaltimento dei reflui, per approvvigionamento idrico, di energia elettrica e per il riscaldamento, di telecomunicazioni interne ed esterne, di protezione dagli incendi e dai fulmini, nel rispetto delle Norme di settore che regolano le diverse materie e delle disposizioni contenute negli articoli che seguono.

## ARTICOLO 58

### Classificazione delle acque

In base ai contenuti della Legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- **acque meteoriche:**

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- **acque nere:**

comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiute da imprese artigiane o commerciali;

- **acque luride:**

sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;

- **acque inquinanti:**

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

## ARTICOLO 59

### Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente ARTICOLO , deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente ARTICOLO , deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere o luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente Articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.



Il mancanza di rete fognante, solo per edifici rurali, lo smaltimento dei liquami proveniente dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei proprietari di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle Norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico delle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo avere ottenuto apposita autorizzazione dal Comune, con presentazione di progetto.

## **ARTICOLO 60**

### **Impianto idrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base all'ARTICOLO 70 del presente Regolamento Edilizio, come **A1**, **A2**, **S1**, deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato da strutture sanitarie pubbliche (Laboratorio di Igiene e Profilassi) e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

Sulla condotta di mandata del pozzo privato deve essere applicato a cura del Comune un contatore per determinare il consumo dell'acqua in relazione al pagamento del canone fognario.

**2.** L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni Legislative vigenti.

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

## **ARTICOLO 61**

### **Impianto elettrico**

Qualunque edificio che contenga locali, classificati come **A** ed **S** nel successivo ARTICOLO 70 deve essere dotato di impianto elettrico realizzato in conformità alla vigente normativa in materia (Legge n.46/1990 e D.M. n.37/2008), allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

## **ARTICOLO 62**

### **Umidità e condensa**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costruttivi non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche o da eventuali acque fluenti o stagnanti.



L'uso degli intonaci impermeabili é ammesso solo se il locale è dotato di mezzi di ventilazione sussidiaria.

Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse per gas e vapori in modo da evitare umidità per condensazione in superficie.

### **ARTICOLO 63**

#### **Ventilazione**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che nei locali non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone

### **ARTICOLO 64**

#### **Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

Tutti i locali classificati nel successivo ARTICOLO 70 come **A1** e destinati a cucine devono essere dotati di areazione e luce diretta, ad esclusione di cucine in nicchia ove è ammesso impianto di aspirazione forzata.

Il posto di cottura, eventualmente annesso a locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Tutti i locali classificati nel successivo ARTICOLO 70 come **S1** sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico esterno, conformemente alle vigenti Leggi in materia.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m. 10 da qualsiasi finestra o quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le Norme legislative vigenti.

### **ARTICOLO 65**

#### **Temperatura e condizionamento**

Gli edifici adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità alla vigente normativa in materia di installazione degli impianti e contenimento dei consumi energetici.



Gli impianti di riscaldamento centrale e collettivo devono assicurare nei locali adibiti alla funzione di cui al punto **1**. una temperatura minima interna di 18° C, quando la quella esterna è 0° C.

Gli impianti di riscaldamento, pertanto, devono essere progettati secondo il disposto della L. N. n. 373 e della L. N. n.10/1991 e relativi regolamenti di esecuzione e devono essere realizzati secondo norme tecniche vigenti e con componenti che risultino omologati a norma di Legge.

## **ARTICOLO 66**

### **Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali riscaldati, secondo il successivo art. 70 nelle categorie **A** e **S**, devono rispettare la Legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio di settore, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle Norme vigenti in materia, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale, il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche vengono rispettate le Norme suddette.

## **ARTICOLO 67**

### **Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo Articolo 70 come **A1**, **A2**, **S1**, **S2**, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico, rumori da impianto, rumori o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

**3.** Ai fini del rilascio dell'agibilità dei locali destinati ad uso diverso da quello abitativo, contigui o sottostanti ad abitazioni, i solai devono assicurare una trasmissione dei rumori non superiore a 70 dB e le pareti esterne o confinanti devono assicurare una trasmissione dei rumori non superiore a 45 dB (ARTICOLO 76 Cir. Min. LL. PP. n.86 ter/1965 e successive modifiche ed integrazioni). Eventuali macchinari che producono, oltre che rumore, anche vibrazioni, devono essere opportunamente isolati, mediante idonei accorgimenti, dalla



struttura della costruzione che li ospita, al fine di ridurre il livello di tali vibrazioni al di sotto della soglia di avvertibilità.

## **ARTICOLO 68**

### **Isolamento dall'umidità**

I locali classificati nel successivo Art. 70 come **A1** e **S1**, devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato da intercapedine aerata (vespaio aerato).

Nel caso di locali classificati nel successivo Art. 70 come **A2**, è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato di spessore adeguato, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (**A1**, **A2**, **S1**) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie. In caso di una copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

## **ARTICOLO 69**

### **Salubrità del terreno**

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

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

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alla murature e/o strutture sovrastanti.



## **CAPITOLO IX**

### **CARATTERISTICHE E REQUISITI DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' E L'AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

#### **ARTICOLO 70**

##### **Classificazione dei locali**

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

Ai fini del presente Regolamento Edilizio, tali locali sono suddivisi, in due categorie: **A1** e **A2**.

La categoria **A1** comprende:

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

La categoria **A2** comprende:

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

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

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

Il tipo **S2** comprende:

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

Il tipo **S3** comprende:



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

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Comune, tramite gli uffici competenti.

## ARTICOLO 71

### Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali

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

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

#### A) Altezze minime:

##### 1) Locali di categoria **A1**

L'altezza minima interna utile al finito dei locali classificati come **A1** nel precedente Articolo 43, non deve essere inferiore a m. 2,70.

##### 2) Locali di categoria **A2**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come **A2** nel precedente ARTICOLO 70, non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in Leggi e/o Regolamenti specifici.

Per i locali di categoria **A2** nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna deve essere portata superiore a m. 3,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

##### 3) Locali di categoria **S**

L'altezza minima interna utile di finito dei locali classificati **S1**, **S2**, con esclusione dei punti **a**) e **g**), ed **S3**, con esclusione del punto **c**), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da Leggi e/o Regolamenti specifici.

I locali **S2** ed **S3**, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinate ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i m. 2,40, sono considerati come locali di categoria **A**, ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

#### B) Superfici minime e caratteristiche:

##### 1) Locali di categoria **A1**, di cui ai punti **a**) e **b**) .

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali **A1** devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

I locali di categoria **A1** adibiti a letto devono avere una superficie di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone, quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono



avere una dimensione minima pari a mq. 14,00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,50.

I locali **A1** destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 6,00 con il lato minimo di m. 2,00.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica pari a 15 metri cubi, che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 metri cubi, purché non risultino da queste separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00.

I locali di categoria **A2**, salvo prescrizioni particolari contenute in Leggi e/o Regolamenti non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00 (superficie utile netta non comprensiva dei servizi).

I locali di cui alla categoria **A1** dovranno avere le pareti libere da interramenti, salvo i locali di cui ai successivi artt. 73 e 74; inoltre, nel caso di vani prospettanti verso il terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno m. 3,00 completamente libero di balconi bow-window e altri aggetti, (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere previsto e costruito un idoneo sistema di raccolta e allontanamento di acque piovane.

## 2) Locali di categoria **S**

I locali di categoria **S** devono rispettare le dimensioni minime stabilite da Leggi e/o Regolamenti specifici.

I locali di categoria **S1** non possono avere accesso diretto dai locali di categoria **A** se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come **A1** di cui al punto **c)** e **A2** di cui ai punti **a)**, **c)** e **d)** nel precedente ARTICOLO 71, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria **S1** costituiti da latrina ed anti latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali **A1** e **A2** ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria **S1**, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x 1,80 al fine di potere essere attrezzato, se



necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della Legislazione vigente, essere dotati di locali **S1** di dimensioni minime m.1,80 x 1,80.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui ai successivi artt. 88 e 89.

I locali **S2** di cui alla lettera **g)** del precedente ARTICOLO 70 devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la Legislazione vigente in materia.

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

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

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

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore a 2%.

La superficie della finestra apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento (D.M. 05/07/1975) e comunque, mai inferiore a mq. 2,00 nel caso in cui il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria **A2** per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria **A1**, salvo prescrizioni più restrittive dovute a Leggi e/o Regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria **S** possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a mq. 0,80.

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

I locali di categoria **S3** possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

## **ARTICOLO 72**

### **Classificazione dei piani**

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



Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria **S2** ed **S3**, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria **A1** e **A2**, appartenenti ai piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano un decimo della superficie del piano.

### **ARTICOLO 73**

#### **Piani interrati**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria **A**.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria **S1**, **S2** con esclusione del punto **g**), e **S3**, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni Legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

I piani interrati non vengono calcolati nel computo del volume consentito.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

### **ARTICOLO 74**

#### **Piani seminterrati**

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 2,00 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

I seminterrati che rimanendo sotto al livello di cui al precedente comma, fuoriescono più di 100 cm. dal terreno circostante, pur non essendo abitabili, sono da considerarsi piani a tutti gli effetti e, pertanto, il loro volume concorre nel computo del volume consentito.

Il volume dei seminterrati che rimangono sotto il piano di campagna con i muri d'ambito completamente chiusi per almeno due lati e l'aerazione su di un solo lato, non rientra nel volume consentito se l'altezza utile dei locali rimane inferiore o uguale a m. 2,40.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.



Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario e l'Ufficio Tecnico, si riserva di esaminare eventuali deroghe, o quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

## **ARTICOLO 75**

### **Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici e se privi di sottostanti piani seminterrati, debbono essere rialzati di almeno 10 cm. dalla quota del marciapiede o, in mancanza di questo, di almeno 25 cm. dal piano stradale o di campagna circostante, ed avere il pavimento isolato con un vespaio aerato; la loro altezza utile non deve essere inferiore a m. 2,70 con interpiano di m. 3,00.

I piani terreni adibiti ad attività artigianali, intendendosi solo le attività che non siano fonte di molestia e che non producano inquinamento da rumore, atmosferico, del suolo, sottosuolo, delle acque superficiali e profonde, debbono rispondere ai seguenti requisiti:

a)- per attività che comportino lunga permanenza di clienti (bar, pasticcerie, pizzerie, ristoranti, sale da gioco, luoghi di riunione di uso pubblico, autorimesse pubbliche ed eventuali altre attività assimilabili);

b)- locali di qualsiasi estensione: debbono avere altezza non inferiore a m. 3,50 con apertura pari a 1/8 della superficie di pavimento.

**3.** Nell'ambito del centro abitato non sono ammesse attività artigianali che comportino inquinamento da rumore, atmosferico, del suolo, del sottosuolo, delle acque superficiali e profonde.

**4.** I piani terreni adibiti ad autorimessa privata per una sola vettura o a deposito di motocicli e carrozzine, possono avere altezza utile netta di m. 2,40 sotto solaio.

## **ARTICOLO 76**

### **Alloggi**

Si definisce alloggio l'insieme dei locali collegati funzionalmente e fisicamente tra loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria (D.M. 05/07/1975).

## **ARTICOLO 77**

### **Alloggi monostanza - Monovano**

Sono ammessi appartamenti costituiti da un solo vano (alloggio monostanza) aventi una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.

## **ARTICOLO 78**

### **Soffitti inclinati e soppalchi**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria **A** purché la sua altezza corrisponda alle prescrizioni contenute nel successivo Art. 79.



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

## ARTICOLO 79

### Sottotetti

I locali, di cui alla categoria **A1**, punti **a)** e **b)**, eventualmente ricavabili nel sottotetto, ove consentiti dal P.R.G., sono integralmente conteggiati nel volume consentito e, dovranno in ogni caso, osservare le seguenti prescrizioni:

**a)** l'altezza massima interna al colmo, non potrà superare i m. 3,00 e l'altezza minima interna non dovrà essere inferiore a m. 2,40;

**b)** in tutti i casi, la copertura dovrà essere a falde inclinate non spezzate (unica pendenza) e non potrà superare la pendenza del 35%. Non è ammessa la realizzazione di locali sottotetto, diversi dalla categoria **A1** punti **a)** e **b)**.

In tutti i casi, non è ammessa la realizzazione di locali sottotetto con altezza minima interna inferiore a m. 2,40.

## ARTICOLO 80

### Spazi interni agli edifici

Ai fini del presente Regolamento edilizio, per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. Si distinguono in:

- a) cortili;
- b) chiostrine.
- c) cavedi;

### Cortili

**1.** Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti. Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da edifici o da parti di essi e dai quali prendono aria e luce i locali degli edifici stessi.

Si distinguono in:

- a)**- cortili aperti;
- b)**- cortili chiusi.

Sono "cortili aperti" come indicati al punto **a)**, quei cortili che non sono delimitati da fabbricati su tutti i lati e sono collegati con strade ed aree pubbliche sia direttamente, sia attraverso parte di cortile appartenente ad altri proprietari, purché convenzionati.

In tutti gli altri casi, gli spazi interni sono da considerarsi "cortili chiusi" come indicati al punto **b)**.

La superficie di pavimento dei "cortili chiusi" dovrà essere non inferiore a  $\frac{1}{4}$  della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano.

La superficie di pavimento dei "cortili aperti" dovrà essere non inferiore a  $\frac{1}{6}$  della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano.



Nei cortili di nuova costruzione, la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml. 10,00 riducibili a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml.10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza. Nei cortili di nuova costruzione, può essere consentito e solamente, il deposito delle biciclette a servizio degli utenti dell'immobile.

Nei cortili di edifici esistenti, la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml. 4,00.

Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale abitabile o di supporto a funzioni complementari alla residenza (camere da letto, soggiorni, sale da pranzo e cucine abitabili, spazi di cottura e servizi igienici, spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili, cantine, ripostigli, studi privati ed altri locali a questi assimilabili).

Nei cortili su cui aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

La superficie dei cortili si considera computata al netto della superficie delle proiezioni verticali dei balconi, corpi chiusi a sbalzo e di ogni altro oggetto inclusa la gronda qualora superi la sporgenza di m. 1,00.

L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile, sarà misurata, a partire dalla quota - qualunque essa sia - del piano di calpestio del cortile stesso.

Un cortile, anche se appartenente a diverse proprietà, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta tra i proprietari interessati, regolare convenzione redatta da un Notaio, previo consenso del Comune e debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

Nel caso che venga stipulata la convenzione di cui sopra, le eventuali divisioni interne dei cortili saranno considerate e valutate dal Comune come opere di sistemazione esterna.

### **Chiostrine**

Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, e le cui caratteristiche dimensionali non siano tali da poterlo qualificare come cortile.

La costruzione di chiostrine può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione di locali igienici, bagni, scale, ripostigli, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione, nonché di cucine, laboratori e simili emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro, né balconi in nicchie né oggetti di qualsiasi altro tipo.

Ogni chiostrina deve avere una superficie di pavimento non inferiore a 1/10 della somma delle superfici dei muri che delimitano la chiostrina stessa, e la distanza misurata *perpendicolarmente* tra pareti opposte, non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.



## **Cavedi**

Si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati di uno o più edifici. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani non abitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo dei cavedi per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affaccino.

Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

## **ARTICOLO 81**

### **Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra i fabbricati**

Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili aperti, cortili chiusi, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra i fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m. 1,00.

## **ARTICOLO 82**

### **Scale**

Tutti gli edifici di nuova costruzione e tutte le nuove unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

Di norma, ogni rampa scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 1 (uno) per ogni mq. 300 di superficie lorda.

Per la scale che servono più di una unità immobiliare, la larghezza minima dovrà essere di cm.120.

Ai fini del presente Articolo, per altre specifiche prescrizioni si rimanda al successivo Art. 88 dello stesso Regolamento Edilizio.



## **CAPITOLO X**

### **NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

#### **ARTICOLO 83**

##### **Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambiti (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc.).

Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato all'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato quanto contenuto nel progetto autorizzato.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

##### **Categoria A**

Le norme di questa categoria, in base alla vigente Legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

##### **Categoria B**

Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n. 384.



## **ARTICOLO 84**

### **Percorsi pedonali**

#### **Categoria A**

Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50.

Il dislivello ottimale tra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm. 2,5 non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il dislivello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m. 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare l'8% .

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuola di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

#### **Categoria B**

Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portato alla misura minima di m. 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.) queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero, per chi fa uso del bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia del senso di marcia, non deve essere superiore a cm. 1,5.

## **ARTICOLO 85**

### **Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina**

#### **Categoria A**

Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie del trasferimento dalle autovetture ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente



segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di metri 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In ogni caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio destinata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di m. 3,00 suddivisa in due zone complanari di utilizzazione:

- la prima, di larghezza di m. 1,70, relativa all'ingombro dell'autovettura;
- la seconda, di larghezza minima di m. 1,50, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

### **Categoria B**

Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti- macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

## **ARTICOLO 86**

### **Accessi**

#### **Categoria A**

Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali e con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce minima di m. 1,50.

Le zone antistanti e retrostanti devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di m. 1,50.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i cm. 2,5.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di m. 2,00.



Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto a assicurarne l'immediata percezione visiva.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a m. 0,90.

### **Categoria B**

Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m. 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso degli agenti atmosferici.

## **ARTICOLO 87**

### **Piattaforme di distribuzione**

#### **Categoria A**

Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

#### **Categoria B**

Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

## **ARTICOLO 88**

### **Scale e rampe**

#### **Scale Categoria A**

1. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

L'androne scala deve essere ubicato al piano terreno, non essendo ammesso l'inizio delle rampe scala dei locali seminterrati o interrati.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere;

- profondità pedata ( $p$ ) minima di cm. 30;
- alzata ( $a$ ) massima di cm. 16 e, tale che  $2a+p$  sia compreso tra cm. 62 e cm. 64
- larghezza rampa massima di cm. 120;

I pianerottoli intermedi devono avere una profondità non inferiore alla larghezza della rampa, mentre, i pianerottoli di arrivo devono avere una profondità di cm.130.



Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75° - 80°. In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm. 2 e un massimo di cm. 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole; essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetti e corrimani. I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di cm.100 ed una conformazione tale da risultare non attraversabili da una sfera del diametro di cm.10.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra un rampa di scala e la successiva,

Esso deve essere posto ad un'altezza di m. 0,80. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad un'altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale devono essere munite di corrimano da ambedue i lati.

Le scale di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta.

**2.** Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra nei casi di:

**a)** inserimento di un elevatore, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessari ridurre l'ampiezza della rampa della scala esistente, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a cm. 90, senza applicazione di tolleranze, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici.

**b)** trasformazione funzionale di scale interne esistenti, con un limite inderogabile, a lavori finiti pari a cm. 90, senza applicazione di tolleranze.

**3.** Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m. 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

### **Scale Categoria B**

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

### **Rampe Categoria A**

La larghezza minima di una rampa deve essere di m. 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m. di sviluppo lineare la rampa deve presentare un piano di lunghezza minima di m. 1,50.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.



E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'Articolo 90 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di m. 1,50 ciascuno. Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m. 0,90 prolungato in piano per cm. 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 70.

Qualora la rampa non sia definita da parete verticale deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

### **Rampe Categoria B**

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m. 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m. 1,40.

## **ARTICOLO 89**

### **Ascensori**

#### **Categoria A**

In tutti gli edifici con più di un piano f.t. deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedia a rotelle, salvo ulteriori specifiche prescrizioni in materia, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di m. 1,50 di lunghezza e m. 1,30 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m. 0,90;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno m. 2,00;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di auto livellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto o l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stanziamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto di un'altezza massima di m. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello d'allarme, deve essere posto un citofono ad altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

#### **Categoria B**



Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.) deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di m. 0,90 x 1,30 con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m. 0,80;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

## **ARTICOLO 90**

### **Corridoi e passaggi**

#### **Categoria A**

Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di m. 1,50.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

#### **Categoria B**

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m. 1,10.

## **ARTICOLO 91**

### **Porte**

#### **Categoria A**

Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di m. 0,85 con dimensione media ottimale di m. 090.



Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di m. 0,85 realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica. In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno m. 1,50 oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura. I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto e all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di m. 0,40 dal pavimento. Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione. Devono essere evitati spigoli, riporti, comici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto. L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione. Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso delle maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di m. 0,90. Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontale o verticale, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità. Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

### **Categoria B**

Per questa categoria la porta d'accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di m. 0,80. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

## **ARTICOLO 92**

### **Pavimenti**

### **Categoria A**

I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vani ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione del materiale e nel colore. I pavimenti devono essere antisdrucciolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc..

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconessioni o fessurazioni.

### **Categoria A**

Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.



## ARTICOLO 93

### Locali igienici

#### Categoria A

Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati o attrezzati.

Alcuni, comunque, non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere un distanza superiore a m. 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di m. 0,90 e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di m. 1,80x1,80.

Il locale igienico deve essere attrezzato in conformità e secondo le specifiche prescrizioni previste dalle vigenti Leggi in materia.

#### Categoria B

Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici **S1** deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, m. 1,80 x 1,80;
- porte di accesso con luce netta minima pari a m. 0,90.

## ARTICOLO 94

### Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

#### Categoria A

Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di m. 0,90 dal pavimento. Devono inoltre essere facilmente individuabili e divisi anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa tra i 2,50 e i 3,00 m. dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva.

#### Categoria B

Per questa categoria si prescrive il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.



## **ARTICOLO 95**

### **Impianti telefonici**

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri.

**a)** Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad altezza massima di 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a 2,5 cm;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a m. 0,90x1,30;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta di m. 0,90;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di m. 0,90 dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad un'altezza di m. 0,45;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di m. 0,80.

**b)** Negli uffici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile alle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra m. 0,70 e m. 0,90 dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a m. 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a m. 0,90 e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a cm. 2,5.

## **ARTICOLO 96**

### **Sale e luoghi per riunioni e spettacoli**

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o d'interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservate alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.



Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza m. 1,20-1,40;
- larghezza m. 1,10;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di m. 1,00;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a rotelle.

## ARTICOLO 97

### Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedite capacità motorie.

Detti locali, devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

**A)**-Negli uffici, nei quali in contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta di svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

Il tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno m. 1,50 e lateralmente di almeno m. 1,20 al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

**B)**-Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.

Il tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una adeguata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

**C)**-Negli uffici ove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di m. 0,70 ed avere lunghezza minima di m. 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di m. 1,20 dal limite di ingombro del bancone continuo o su parete e deve avere un'altezza minima pari a m. 0,80 dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra m. 1,10 e 1,80 di altezza dal pavimento.



## **TITOLO III DECORO E TUTELA URBANA**



## **CAPITOLO XI**

### **NORME RELATIVE A PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI, SPAZI, DECORI, ARREDI**

#### **ARTICOLO 98**

##### **Aspetto dei paramenti murari esterni**

Nelle nuove costruzioni, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Le parti dei basamenti delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Nella modificazione di edifici esistenti, gli interventi devono tendere ad assicurare:

- > il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- > il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
- > l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno o tinteggiati, ringhiere in ferro);
- > l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in materiali moderni non adattati con tinteggiatura).

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Comune potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

#### **ARTICOLO 99**

##### **Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico**

Si prescrive, pertanto, qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori



stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come prevista dalla Legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

### **ARTICOLO 100**

#### **Elementi aggettanti**

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad un'altezza inferiore a m. 2,50.

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

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (compresa degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m.8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 3,50 dal piano del marciapiedi rialzato; in assenza del marciapiedi, ovvero, nel caso di marciapiedi non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, più di 1/8 della lunghezza della strada (o del distacco) con il massimo di m. 1,50 e devono, comunque, essere arretrati di cm 15 dal filo esterno del marciapiedi

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi arretrati.

Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

### **ARTICOLO 101**

#### **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 più basso del pavimento e di larghezza non superiore all'oggetto del balcone ed in ogni caso non superiore a m. 1,50.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno sia ispezionabile.

### **ARTICOLO 102**

#### **Coperture**

Le coperture, i loro oggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a



precise prescrizioni mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte del basamento, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

### **ARTICOLO 103**

#### **Uscite dalle autorimesse, rampe carrabili**

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

Le uscite dei locali interrati o seminterrati devono essere realizzati mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livellata inclinata e il ciglio della strada 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 m. 10,00 misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente dei 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 15%.

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.

### **ARTICOLO 104**

#### **Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

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

### **ARTICOLO 105**

#### **Recinzioni**

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità



richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Le recinzioni dovranno avere altezza massima di m. 1,20 e soprastante struttura trasparente (presentazione progetto schema di recinzione).

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità. Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ARTICOLO 106**

##### **Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m. 1,20.

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

#### **ARTICOLO 107**

##### **Tinteggiature e rivestimenti**

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel titolo abilitativo e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune tramite l'ufficio tecnico, può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori di ufficio a spese degli interessati.



## **ARTICOLO 108**

### **Antenne radio-televisive**

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

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, è opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

## **ARTICOLO 109**

### **Decoro e arredo urbano**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Comune.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

## **ARTICOLO 110**

### **Mostre, vetrine e insegne in genere**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ect., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Comune.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.



L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm. 10. E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1,20 e ad una altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente Articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della Legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali e con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle Leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.



Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nullaosta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente Articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Comune.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente Articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla Legislazione vigente.

## **ARTICOLO 111**

### **Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.

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

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici; ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della Legislazione vigente.

## **ARTICOLO 112**

### **Tabelle stradali e tabelle numeri civici**

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



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

Lo stesso dicasi per le altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni si qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

### **ARTICOLO 113**

#### **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.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed assenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

### **ARTICOLO 114**

#### **Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 metri cubi di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, ARTICOLO 5, del D.I. 2/04/1968, n. 1444 e dal precedente ARTICOLO 85 del presente Regolamento Edilizio.

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

Ove la situazione dei luoghi non consente l'accesso carrabile al lotto interessato dall'edificazione, (scalinate, vicoli stretti, ecc.), i parcheggi suddetti possono essere ricavati anche in aree che non facciano parte del lotto, purché ricadenti in zone edificabili e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario (C.4 dell'ARTICOLO 41 *sexies* Legge n. 1150/42).

### **ARTICOLO 115**

#### **Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.



Il Comune, tramite gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo l'intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Comune provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della Legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

## **CAPITOLO XII**

### **NORME INTEGRATIVE PER GLI EDIFICI RURALI**

#### **ARTICOLO 116**

##### **Norme edilizie per le costruzioni rurali**

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità. In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm.70.

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di m. 2,00. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato. E' consentito costruire muri di sostegno purché il piede di questi disti almeno due metri dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque



meteoriche. Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno m. 0,60.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali. In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10 dalla pubblica via, oltre le distanze fissate dalla Legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

## **ARTICOLO 117**

### **Norme igieniche per le costruzioni rurali**

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione. Le stalle devono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto, inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate. Al ricambio d'aria si provvede con finestre a Vasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli. Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Le mangiatoie devono altresì essere costruite con angoli lisci e arrotondati. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni. Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le Norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.

Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua. La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna



e delle condutture di acqua potabile. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

#### **ARTICOLO 118**

##### **Impianto di riscaldamento e acqua calda**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.). Il Comune deve, anche ai sensi della Legislazione vigente, incentivare tali installazioni. Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

#### **ARTICOLO 119**

##### **Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento Edilizio.



## **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**



## **CAPITOLO XIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ARTICOLO 120**

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

Il presente Regolamento Edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'ARTICOLO 36 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo comunale. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se comprese nei Regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento Edilizio. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente Regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

#### **ARTICOLO 121**

##### **Opere realizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Le concessioni e le autorizzazioni non conformi alle norme del presente Regolamento Edilizio già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di Piani di lottizzazione sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini stabiliti dalla data della concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza.

#### **ARTICOLO 122**

##### **Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio**

Le domande di concessione o di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni

#### **ARTICOLO 123**

##### **Adeguamento al presente Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti**

Il Comune, per motivi di pubblico interesse, potrà, tramite gli uffici competenti ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite secondo le Norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e finestre aperte all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.



## **ARTICOLO 124**

### **Opere in itinere amministrativo o in corso di costruzione**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono soggetti alle disposizioni in esso dettate. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle Leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle Norme presenti in quanto applicabili. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

## **ARTICOLO 125**

### **Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle Norme del presente Regolamento.

Il Responsabile dell'ufficio competente, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare il titolo abilitativo per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all' Art.41quater della Legge urbanistica e della Legge n. 1357 del 21/12/1955 cioè è applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

## **ARTICOLO 126**

### **Incentivi per l'edilizia sostenibile**

Agli interventi edilizi che prevedano una significativa qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle Norme vigenti, ai fini del presente Articolo, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione.

## **ARTICOLO 127**

### **Disposizioni finali**

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, conseguente all'approvazione superiore definitiva prescritta dalle Leggi vigenti, resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da Regolamenti comunali vigenti fino a quella data.



