



# CITTA' DI FRANCAVILLA AL MARE

Medaglia d'oro al valore civile  
Provincia di Chieti

---

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**(Approvato con Delibere C.C. n° 30 del 23/03/2005 – n° 107 del 09/08/2005 – n° 125 del 29/09/2005 – n° 36 del 14/03/2006 – n° 8 del 31/01/2008)**

**TITOLO I.....**

**NORME GENERALI.....**

*CAPITOLO PRIMO.....*

*Natura delle norme.....*

Art. 1 - Contenuti e limiti.....

Art. 2 – Definizione degli interventi edilizi.....

Art. 3 – Sportello unico per l’edilizia.....

*CAPITOLO SECONDO.....*

*Abilitazione alle attività di costruzione e.....*

*trasformazione delle opere edilizie.....*

Art. 4 – Titoli abilitativi.....

Art. 5 - Soggetti aventi titolo a presentare istanze.....

Art. 6 – Attività edilizia libera.....

Art. 7 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire.....

Art. 8 - Interventi eseguibili con Denuncia Inizio Attività (D.I.A.).....

Art. 9 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....

**TITOLO II.....**

**FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

*CAPITOLO TERZO.....*

*Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività.....*

*Parte I – Permesso di Costruire.....*

Art. 10 – Presentazione delle istanze.....

Art. 11 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla domanda.....

Art. 12 – Contenuti del Permesso di Costruire.....

Art. 13 - Decadenza e proroga.....

Art. 14 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire.....

*Parte II - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.).....*

Art. 15 - Disciplina della Denuncia Inizio Attività.....

Art. 16 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla Denuncia Inizio Attività.....

*CAPITOLO QUARTO.....*

*Procedure semplificazioni e disposizioni varie.....*

*Parte I - Procedure.....*

Art. 17 - Certificato di destinazione urbanistica.....

Art. 18 - Certificato di agibilità.....

Art. 19 – Procedimento di rilascio del Certificato di agibilità.....

Art. 20 – Dichiarazione di inagibilità.....

*Parte II - Procedimento amministrativo.....*

Art. 21 - Compiti del Dirigente della Ripartizione Urbanistica.....

Art. 22 – Responsabile del Procedimento.....

Art. 23 – Integrazioni.....

Art. 24 - Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire.....

*Parte III – Semplificazione dei procedimenti* .....

Art. 25 - Conferenza di servizi interna.....

Art. 26 - Conferenza di servizi esterna .....

Art. 27 - Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).....

*Parte IV - Disposizioni varie* .....

Art. 28 – Deroghe.....

Art. 29 – Volture .....

Art. 30 - Opere pubbliche di iniziativa comunale.....

Art. 31 – Permesso di Costruire in sanatoria .....

Art. 32 - Interventi edilizi aventi ad oggetto beni ambientali di cui alla Legge Regionale  
13.02.2003 n. 02.....

Art. 33 – Pubblicità .....

**CAPITOLO QUINTO**.....

*Esecuzione degli interventi e vigilanza*.....

*Parte I - Esecuzione dei lavori*.....

Art. 34 - Comunicazione di inizio dei lavori .....

Art. 35 - Conduzione del cantiere .....

Art. 36 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....

Art. 37 - Varianti ai progetti.....

Art. 38 - Comunicazione di fine lavori .....

*Parte II - Vigilanza e sanzioni* .....

Art. 39 - Vigilanza durante l’esecuzione delle opere.....

Art. 40 - Responsabilità durante l’esecuzione delle opere.....

Art. 41 - Accertamento di conformità - Sanzioni.....

**CAPITOLO SESTO**.....

*Commissione Edilizia ed Urbanistica*.....

*Parte I - Commissione Edilizia ed Urbanistica* .....

Art. 42 - Definizioni e compiti.....

Art. 43 - Composizione.....

Art. 44 - Adunanze.....

Art. 45 - Verbali.....

Art. 46 – Funzionamento .....

*Parte II - Parere preventivo su progetti preliminari* .....

Art. 47 - Definizione .....

Art. 48 – Richiesta .....

Art. 49 – Comunicazione .....

**TITOLO III**.....

**PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE**.....

**CAPITOLO SETTIMO**.....

*Prescrizioni igienico-sanitarie*.....

Art. 50 - Osservanza delle disposizioni vigenti .....

Art. 51 - Salubrità del terreno .....

Art. 52 bis - Isolamento dal gas Radon.....

Art. 53 - Isolamento termico .....

Art. 54 - Isolamento fonico .....

Art. 55 - Classificazione delle acque .....	
Art. 56 - Modalità di scarico delle acque .....	
Art. 57 - Rifornimento idrico .....	
Art. 58 - Impianto elettrico .....	
Art. 58bis – Installazione di impiantifotovoltaici .....	
Art. 59 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi.....	
Art. 60 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni .....	
Art. 61 - Impianti speciali .....	
Art. 62 - Impianti per le lavorazioni insalubri .....	
Art. 63 - Attività lavorativa nei locali seminterrati ed interrati .....	

**CAPITOLO OTTAVO .....**

*Prescrizioni di sicurezza .....*

Art. 64 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza superiore a mt. 12 .....	
Art. 65 – Centrali termiche .....	
Art. 66 – Autorimesse .....	
Art. 67 – Nulla-osta dei Vigili del Fuoco.....	
Art. 68 – Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto .....	
Art. 69 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati.....	
di riscaldamento e condizionamento .....	
Art. 70 – Rinvio a leggi particolari .....	

**CAPITOLO NONO .....**

*Caratteristiche dei locali .....*

Art. 71 - Classificazione dei locali .....	
Art. 72 - Caratteristiche dei locali .....	
Art. 73 - Classificazione dei piani.....	
Art. 74 - Soffitti inclinati e soppalchi .....	
Art. 75 - Piani seminterrati.....	
Art. 76 - Piani interrati .....	
Art. 77 – Sottotetti.....	
Art. 78 - Traslazione di fabbricati esistenti, trasposizioni di volume e variazioni di superficie....	
Art. 79 – Altezza dei fabbricati .....	
Art. 80 – Volumi tecnici .....	
Art. 81 - Locali integrativi per la residenza .....	

**CAPITOLO DECIMO .....**

*Prescrizioni varie .....*

Art. 82 - Norme di buona costruzione.....	
Art. 83- Elementi aggettanti.....	
Art. 84 – Intercapedini .....	
Art. 85 – Coperture .....	
Art. 86 - Spazi interni agli edifici .....	
Art. 87 - Uscita dalle autorimesse - Rampe carrabili.....	
Art. 88 - Muri di sostegno, recinzioni private, cancelli ed annessi.....	
Art. 89 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua.....	
Art. 90 - Superamento delle barriere architettoniche.....	

**CAPITOLO UNDICESIMO .....**

*Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati ed all'arredo urbano .....*

Art. 91 - Aspetto e manutenzione degli edifici .....	
Art. 92 - Tinteggiature e rivestimenti.....	

Art. 93 - Antenne radio televisive.....	
Art. 93bis – Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari – Disposizioni generali.....	
Art. 93ter – Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari – Comunicazione per l’installazione.....	
Art. 93quater - Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari – Responsabilità, Controllo e Sanzioni.....	
Art. 94 - Decoro ed arredo urbano.....	
Art. 95 - Mostre, vetrine ed insegne in genere.....	
Art. 96 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	
Art. 97 - Tabelle e numeri civici.....	
Art. 98 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale.....	
Art. 99 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico.....	
Art. 100 – Verde pertinenziale.....	
Art. 101 – Autorimesse e Parcheggi.....	

**CAPITOLO DODICESIMO.....**

*Disciplina della fabbricazione delle abitazioni ed attrezzature rurali.....*

Art. 102 - Norme edilizie.....	
Art. 103 - Norme igieniche.....	
Art. 104 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda.....	
Art. 105 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo.....	
Art. 106 – Agriturismo.....	
Art. 107 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.....	
Art. 108 - Stalle concimaie.....	

**CAPITOLO TREDICESIMO.....**

*Bioarchitettura, architettura bioclimatica.....*

Art. 109 – Finalità e definizioni.....	
Art. 110 – Criteri generali.....	
Art. 111 - Incentivi.....	
Art. 112 – Accesso agli incentivi.....	
Art. 113 – Sanzioni.....	

**TITOLO IV.....**

**PERMESSI PARTICOLARI.....**

**CAPITOLO QUATTORDICESIMO.....**

*Disciplina dei complessi ricettivi complementari e delle cave dismesse.....*

Art. 114 - Modalità per l’installazione.....	
Art. 115 - Cave dimesse.....	

**TITOLO V.....**

**PERMESSI E DISPOSIZIONI FINALI.....**

**CAPITOLO QUINDICESIMO.....**

*Disciplina dei permessi per l’installazione di manufatti che non comportano trasformazioni urbanistica ed edilizia del territorio.....*

Art. 116- Campeggi liberi occasionali.....	
--	--

Art. 117 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie.....	
Art. 118 - Criteri per il rilascio dei permessi per l'installazione di strutture trasferibili, precarie particolari .....	
Art. 119 - Depositi di materiale su aree scoperte .....	
Art. 120 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o sottosuolo pubblico .....	
Art. 121 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merce in genere .....	
Art. 122 - Trivellazione ed escavazione.....	
Art. 123 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati.....	
su spazi pubblici o aperti al pubblico.....	

*CAPITOLO SEDICESIMO* .....

*Disposizioni finali e transitorie*.....

Art. 125 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito .....	
Art. 126 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	
Art. 127 - Impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi.....	
Art. 128 - Norme abrogate .....	
Art. 129 - Entrata in vigore del presente Regolamento.....	
Art. 130 - Riferimento normativo generale.....	

## **TITOLO I NORME GENERALI**

### **CAPITOLO PRIMO Natura delle norme**

#### **Art. 1 - Contenuti e limiti**

1. Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve come R.E., ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle. Esso si applica all'intero territorio comunale, in ossequio all'art. 16 della L.R. 12-04-1983, n. 18 e successive modifiche e/o integrazioni.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche ed ambientali di particolare interesse edilizio ed i requisiti tecnici ed architettonici degli edifici e degli spazi interni. In particolare il R.E. in ossequio ai principi disciplinati dal D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni e alle altre norme di legge che regolano la materia, definisce:
  - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, del parere preventivo, del permesso di costruire, del certificato di agibilità, delle autorizzazioni attinenti la materia edilizia;
  - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale;
  - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse istanze e/o comunicazioni.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del R.E.; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale, nonché delle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
4. Nel presente Regolamento si intendono:
  - a) per Dirigente, il Dirigente della Ripartizione Urbanistica del Comune;
  - b) per Responsabile del Servizio, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di cui all'art. 5 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. n° 380/2001 nel testo in vigore

#### **Art. 2 – Definizione degli interventi edilizi**

Ai fini del presente Regolamento edilizio con espresso richiamo all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad

integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e *ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

### **Art. 3 – Sportello unico per l'edilizia**

Lo Sportello unico per l'edilizia (S.U.E.) di cui all'art. 5 del D.P.R. n° 380/2001, assolve i compiti e le funzioni ivi previsti e disciplinati.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **Abilitazione alle attività di costruzione e trasformazione delle opere edilizie**

#### **Art. 4 – Titoli abilitativi**

Gli interventi di costruzione e trasformazione delle opere edilizie vengono eseguiti in base ai seguenti titoli abilitativi:

- a) Permesso di Costruire;
- b) Denuncia di Inizio Attività;

#### **Art. 5 - Soggetti aventi titolo a presentare istanze**

E' legittimato ad ottenere il Permesso di costruire o D.I.A.:

- a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
- b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
- c) il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
- d) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- e) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
- f) la persona delegata dal possessore del titolo ad intervenire;
- g) il locatario sulla base di espresso consenso del possessore del titolo ad intervenire.

1. La domanda e la denuncia per l'esecuzione di attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, vanno presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata all'atto della presentazione dell'istanza o della Denuncia.
3. In luogo del titolare, possono tra gli altri, presentare domanda:
  - a) il delegato, procuratore o mandatario dei soggetti sopra indicati;
  - b) gli organi delle procedure fallimentari debitamente autorizzati;
  - c) il commissario giudiziale;
  - d) l'aggiudicatario definitivo di vendita fallimentare.
4. Per le opere di carattere condominiale, il soggetto avente titolo a presentare la richiesta è l'Amministratore pro-tempore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

## **Art. 6 – Attività edilizia libera**

Non sono soggette ad atto abilitativi ma solo a preventiva comunicazione del proprietario o avente titolo, da cui si evinca la data di effettivo inizio delle opere, i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria come definite dall'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001;
- b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite all'esterno del centro edificato;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

## **Art. 7 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire**

1. Sono subordinate al rilascio del Permesso di costruire, le opere ed i lavori di seguito elencati:
  - a) interventi di nuova costruzione, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con metodi di prefabbricazione totale o parziale;
  - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliare, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" comportino mutamenti della destinazione d'uso;
2. Il Permesso di costruire può essere:
  - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
  - b) oneroso (l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio del P.d.C. o di perfezionamento di altro titolo abilitante ovvero al decorso del termine per iniziare i lavori nel caso di D.I.A.);
  - c) convenzionato.

## **Art. 8 - Interventi eseguibili con Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)**

Sono eseguibili con denuncia di inizio di attività, da inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, i seguenti interventi:

- a) interventi non riconducibili agli elenchi di cui agli artt. 6 e 7, conformi alle previsioni degli Strumenti Urbanistici, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina Urbanistico - Edilizia vigente;
- b) varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
- c) i parcheggi realizzati, ai sensi della Legge 24/03/1989 n° 122 nel testo vigente;

In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante denuncia inizio attività:

1. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7 lett c) del presente regolamento;
2. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi vigenti comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo. La procedura D.I.A può essere applicata soltanto nel caso in cui detti piani prevedano esplicitamente e contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
3. gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti

urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, ovvero in presenza di Piani Attuativi esecutivi che prevedano l'applicazione della procedura della Denuncia di Inizio di Attività.

4. l'installazione di macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc. previo parere favorevole della Polizia Municipale;

5. il collocamento o modifica di tende su spazi pubblici previo parere favorevole della Polizia Municipale;

### **Art. 9 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**

Non si applicano le disposizioni del presente capitolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

## **TITOLO II**

### **FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

#### **CAPITOLO TERZO**

#### **Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività.**

##### **Parte I – Permesso di Costruire**

#### **Art. 10 – Presentazione delle istanze**

1. L'istanza in bollo per la richiesta del permesso di costruire, deve essere indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia e presentata direttamente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo. Deve contenere l'oggetto della domanda secondo la qualificazione giuridica dello stesso come da regolamento, l'indicazione del titolo in base al quale viene richiesta, il domicilio e il codice fiscale del richiedente e del progettista.
2. Alla domanda devono essere allegati la documentazione e gli elaborati tecnici, secondo quanto riportato nel successivo articolo.

#### **Art. 11 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla domanda**

1. Gli elaborati tecnici allegati alla domanda devono avere un frontespizio, identico per tutti, in cui devono essere indicati oltre agli estremi del richiedente, il titolo dell'intervento costituito

esclusivamente dalla qualificazione tecnico giuridica degli stessi così come individuati dalla legge e dal regolamento, la localizzazione, nonché il sottotitolo dell'allegato specifico; il frontespizio deve contenere uno spazio bianco indicativamente di cm.15 x cm.10 riservato all'Ufficio.

2. Gli allegati di progetto sono costituiti da:

## INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

A) Elementi da presentare su unico elaborato progettuale.

a1) gli stralci delle planimetrie:

- catastale, aereofotogrammetrico, Piano Regolatore Generale, Piano Regionale Paesistico;
- su ciascuna planimetria deve essere riportata l'ubicazione puntuale dell'intervento edilizio;

a2) Planimetria in scala 1:200/500 del lotto con riportate:

- le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, dalla Ferrovia, dai corsi d'acqua fossi e simili, gli allineamenti di eventuali fabbricati e recinzioni esistenti;
- schema grafico con dimostrazione della superficie disponibile di riferimento
- schema dello smaltimento delle acque di pioggia e fognanti con individuazione del punto di allaccio alla condotta comunale

a3) Piante di tutti i piani e della copertura con riportate le quote interne, esterne e di spessore, le destinazioni d'uso dei locali e le relative superfici; qualora vi sia discordanza tra la quote numeriche e la misura grafica, la quota di riferimento sarà quella numerica;

a4) Prospetti dei quattro fronti, sezioni longitudinale e trasversale con riportata la situazione del terreno prima e dopo la costruzione con le quote dei solai e del terreno;

a5) Prospetto dei calcoli dimostrativi del rispetto della volumetria, superficie coperta, parcheggi previsti dalle Norme di Piano con riportato anche lo schema grafico quotato del computo dei volumi;

B) Relazione tecnica dettagliata descrittiva dell'intervento sia sotto l'aspetto urbanistico che edilizio, dei materiali utilizzati, degli impianti previsti, del sistema di smaltimento delle acque di pioggia e delle acque reflue. Nella relazione il Progettista deve asseverare la conformità del progetto allo strumento urbanistico e alle Norme contenute nel presente Regolamento nonché la conformità:

- alla Legge 09.1.1989 n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati."
- alla Legge 13.03.1990 n° 46 "Norme per la sicurezza degli Impianti" .
- alla Legge 09.01.1991 n° 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- Dovrà inoltre essere data indicazione della ditta autorizzata che provvederà al trasporto ed allo smaltimento degli inerti. Tali asseverazioni sono redatte ai sensi dell'art. 481 C.P.

## INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente gli elaborati progettuali devono riportare lo stato di fatto e di progetto su tavola unica, completa degli estremi degli atti precedentemente rilasciati dal Comune per la realizzazione dell'opera oggetto di intervento, documentazione fotografica a colori, idonea a documentare l'insieme .Tale documentazione deve essere

regolarmente firmata dal Progettista e raccolta in apposita fascicolo, avente la stessa copertina della relazione e dei grafici, denominato "documentazione fotografica".

3. Il Responsabile del Procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, può in ogni caso richiedere all'interessato, altra documentazione eventualmente necessaria per l'istruttoria.
4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88, nel rispetto delle norme vigenti.
5. Nel caso di varianti in corso d'opera devono inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero e la data del permesso di costruire o autorizzazione di riferimento.

### **Art. 12 – Contenuti del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta;
  - b) generalità ed il codice fiscale del titolare del Permesso di costruire;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del Permesso e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di costruire è subordinato;
  - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
  - h) gli estremi delle autorizzazioni/nulla osta/pareri di competenza di organi esterni al comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - i) la data e l'esito del parere, laddove richiesto, della Commissione Edilizia ed Urbanistica; qualora le decisioni del Dirigente non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - j) la menzione della proposta motivata del Responsabile del Procedimento in relazione al provvedimento finale;
  - k) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessori ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977, della L.R. 13/98 e successive, della deliberazione Consiliare di recepimento ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
2. Ove necessaria, fa parte integrante del Permesso di Costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi specificatamente previsti dalla normativa vigente.
3. L'atto con il quale viene rilasciato il Permesso di Costruire può contenere prescrizioni

urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche, ambientali e paesistiche, per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene.

4. Il Permesso di Costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati progettuali approvati.

#### **Art. 13 - Decadenza e proroga**

1. I Permessi di Costruire non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori; detti lavori devono, comunque, essere iniziati entro un anno dalla data del Permesso. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso.
2. Decorsi tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, prima della scadenza, venga richiesta una proroga.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Denuncia Inizio Attività; si procede altresì, se necessario al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. La proroga può essere concessa, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della consistenza dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.
5. Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale in ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della richiesta del certificato di agibilità.
6. Il titolare del Permesso ha l'obbligo di comunicare allo Sportello Unico dell'Edilizia, l'avvenuto inizio dei lavori ed il completamento degli stessi. Fermo restando quanto previsto dai precedenti commi, in caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra, il concessionario è tenuto a corrispondere una sanzione pari a **1/20 del contributo concessorio**.
7. Il Permesso di costruire non decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche salvo che i lavori non vengano completati entro il termine stabiliti dal Permesso stesso.

La decadenza viene dichiarata dal Dirigente con apposito atto e notificata agli interessati

#### **Art. 14 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire comporta il pagamento, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge, di un contributo commisurato:
  - a) all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, da determinarsi secondo le prescrizioni della L.R. n. 89/98 e relativa delibera di Consiglio Comunale;
  - b) all'incidenza della quota relativa al costo di costruzione da determinarsi ai sensi della L.R. n. 89/98 e relativa delibera di Consiglio Comunale;
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune (secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione) in unica soluzione ovvero in quattro rate semestrali, la prima delle quali all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, secondo quanto stabilito dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 previa prestazione della opportuna garanzia (polizza assicurativa o fidejussione bancaria)
3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione da realizzare su suolo pubblico.
4. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere detratto

dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fideiussione unitamente all'atto con la quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

5. Tale fideiussione può essere svincolata in corrispondenza degli stati di avanzamento e a collaudo avvenuto delle opere stesse.
6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dalla legge e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere.
7. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione pari all'importo dovuto.

## **Parte II - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)**

### **Art. 15 - Disciplina della Denuncia Inizio Attività**

1. La denuncia di inizio attività, da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve essere redatta in carta semplice, in duplice copia e contenere l'elenco della documentazione a corredo.
2. La Denuncia è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di inizio lavori indicata nella Denuncia stessa.
3. La realizzazione della parte non ultimata è subordinata a nuova Denuncia.
4. L'interessato è tenuto comunque a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori entro il termini di legge, allegando un certificato di collaudo finale, emesso dal Progettista, con il quale si attesta la conformità del Progetto presentato con la Denuncia Inizio Attività.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia Inizio Attività da cui risulti la data di ricevimento della Denuncia da parte del Comune (timbro dell'Ufficio protocollo), l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti d'assenso eventualmente necessari..
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, la Denuncia di Inizio Attività dovrà essere presentata o integrata allegando il relativo Nulla Osta. In assenza di Nulla Osta i lavori non potranno comunque essere iniziati.

### **Art. 16 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla Denuncia Inizio Attività**

1. Alla denuncia di inizio di attività devono essere allegati, in duplice copia:
  - a) elaborati progettuali idonei a individuare compiutamente l'intervento sulla base della stessa documentazione da inoltrare per il rilascio dei Permessi di costruire;
  - b) relazione dettagliata a firma di Progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, il non contrasto con quelli adottati e con i Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
  - c) indicazione dell'Impresa cui si intende affidare i lavori
  - d) documentazione fotografica delle opere oggetto di denuncia qualora trattasi di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. Esclusivamente per gli interventi di manutenzione straordinaria inerenti il ripristino delle finiture

esterne degli immobili gli elaborati grafici possono essere sostituiti dalla documentazione fotografica a colori, a firma del Progettista, che attesti lo stato di fatto.

3. Qualora la Denuncia Inizio Attività venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di Permesso di Costruire, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del Permesso al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio del Permesso stesso. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di abitabilità-agibilità.

## **CAPITOLO QUARTO**

### **Procedure semplificazioni e disposizioni varie**

#### ***Parte I - Procedure***

##### **Art. 17 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica, per ciascun immobile (o parte di esso) la destinazione di zona omogenea e gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di riferimento.
2. Nei casi di immobili ricadenti in più zone omogenee distinte nel P.R.G., può essere rilasciato un solo certificato di destinazione urbanistica.
3. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, in carta da bollo diretta allo Sportello Unico per l'Edilizia, è redatta in unica copia completa di planimetria catastale su foglio di carta lucida in scala 1:2000 e 1:5000 con riportati gli estremi catastali (foglio e particella) dell'immobile, e visura catastale con data di rilascio non superiore a sei mesi.
4. Il certificato è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del Servizio entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità fino a intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti al momento del rilascio.

##### **Art. 18 - Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

## **Art. 19 – Procedimento di rilascio del Certificato di agibilità**

1. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.
2. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
  - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.
3. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
  - a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
  - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
  - c) la documentazione indicata al comma 1;
  - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.
5. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. Trascorso il termine previsto dal T.U. per la formazione del silenzio assenso, l'Ufficio è tenuto al rilascio di un attestato di formazione del silenzio assenso se richiesto dal richiedente.
6. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa

## **Art. 20 – Dichiarazione di inagibilità**

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

## **Parte II - Procedimento amministrativo**

### **Art. 21 - Compiti del Dirigente della Ripartizione Urbanistica**

1. Il Dirigente, secondo la normativa vigente, emana direttive ed ordini di servizio sulla interpretazione delle norme e sulle linee di condotta che devono essere tenute dal personale della ripartizione.
2. Il Dirigente organizza e verifica il rispetto degli adempimenti e dei termini previsti da leggi e/o regolamenti, nonché i rapporti con enti e ordini professionali, organizza gli uffici per i rapporti con il pubblico.
3. Il Dirigente adotta i provvedimenti conclusivi relativi alle istanze presentate.
4. Il Dirigente può in qualsiasi momento del procedimento, con motivazione, avocare a sé stessi le istanze già affidate ad altri responsabili. L'avocazione motivata dell'istanza è comunicata al precedente Responsabile del Procedimento. Il soggetto interessato deve essere informato di tale avocazione che non interrompe il termine previsto per la conclusione del procedimento

### **Art. 22 – Responsabile del Procedimento**

1. Il Responsabile del Procedimento è individuato ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 241/90.
2. L'assegnazione delle pratiche ai Responsabili del Procedimento avviene sulla base dei criteri stabiliti dal Dirigente.

### **Art. 23 – Integrazioni**

1. Il Responsabile del procedimento, qualora il termine assegnato per la presentazione della documentazione integrativa decorra inutilmente formula la proposta di archiviazione sottoponendola al Dirigente.
2. Nel caso l'interessato presenti nuova istanza di Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività, può fare riferimento alla documentazione valida in possesso dello Sportello Unico per l'edilizia.

### **Art. 24 - Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello previsto dall'Art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 .
2. Le richieste dei pareri di cui al 3° comma dall'Art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e del parere della Commissione Edilizia Comunale devono essere inoltrate, dal responsabile del procedimento, entro 30 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Decorsi i termini di cui ai commi 3 e 5 del D.P.R. 380/2001, il responsabile del procedimento formula la proposta di provvedimento prevista al 3° comma dall'Art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 , anche in assenza dei pareri di cui al precedente comma 2 del presente Regolamento.

## **Parte III – Semplificazione dei procedimenti**

### **Art. 25 - Conferenza di servizi interna**

1. Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento, sentito il parere del Dirigente, può indire Conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14 L. n.241/90 e s.m.i.
2. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi, vengono verbalizzate e assumono carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

### **Art. 26 - Conferenza di servizi esterna**

Qualora la Conferenza di Servizi coinvolge Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14 L. n.241/90 e s.m.i.. In tal caso la Conferenza è indetta dal Dirigente.

### **Art. 27 - Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)**

1. In attuazione del D.P.R. n° 447/1998, le istanze relative ad interventi riguardanti attività produttive devono essere presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Francavilla al Mare, secondo le modalità di funzionamento approvate dall'Amministrazione Comunale.
2. Il Responsabile della S.U.A.P. adotta anche i provvedimenti conclusivi relativi alle istanze presentate ai sensi del D.P.R. n° 447/1998.

## **Parte IV - Disposizioni varie**

### **Art. 28 – Deroghe**

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli Strumenti Urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgvo 29.10.1999 n° 490, della della L.R. n° 18/83 e s.m.i. e delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444.

### **Art. 29 – Volture**

1. Il Permesso di Costruire o D.I.A. è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del Permesso o D.I.A. rilasciata facendone apposita domanda al Dirigente ed allegando il relativo titolo.
2. In caso di rateizzazione degli oneri concessori, il richiedente dovrà presentare unitamente al

titolo, voltura della polizza fideiussoria.

### **Art. 30 - Opere pubbliche di iniziativa comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, secondo la vigente normativa sulle OO.PP.
2. Il Responsabile del Procedimento effettua l'istruttoria e trasmette la pratica agli organi comunali competenti per i pareri e le approvazioni.

### **Art. 31 – Permesso di Costruire in sanatoria**

1. La richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380/2001, e degli artt. 36 e 38, ove ricorrano le condizioni di legge, può essere inoltrata allo Sportello Unico, secondo le procedure di cui agli articoli precedenti.
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
  - c) adeguata documentazione fotografica;
  - d) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

### **Art. 32 - Interventi edilizi aventi ad oggetto beni ambientali di cui alla Legge Regionale 13.02.2003 n. 02, beni culturali e del paesaggio.**

1. Qualora l'intervento edilizio abbia ad oggetto un bene paesistico di notevole valore ambientale, vanno osservate le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 41/2004 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*" pubblicato sulla G.U. n. 28/L del 24.2.2004;
2. Alle domande di Autorizzazione di competenza del Comune ai sensi della L.R. 13.02.2003 n. 02, va allegata in triplice copia, la seguente documentazione:
  - a) Relazione tecnica, a firma di un Tecnico abilitato, illustrante quanto segue:
    - la compatibilità dell'intervento edilizio da eseguire con gli usi del Piano Regionale Paesistico indicandone l'ambito, la categoria e l'articolo di riferimento;
    - la descrizione dell'aspetto fisico e morfologico dell'area dell'intervento con particolare riferimento al vincolo vigente sia per l'aspetto naturale e paesaggistico, sia per l'aspetto antropico;
    - la descrizione in dettaglio dell'intervento in relazione all'area interessata;
    - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici;
    - dichiarazione asseverata del vincolo vigente ai sensi del D.L. 490/1999-Tit.II°;
    - i materiali di finitura esterni che saranno utilizzati per i parametri, gli intonaci, le coperture, i serramenti esterni, canali pluviali e discendenti ecc.;
  - b) Documentazione fotografica a colori, a firma di un Tecnico abilitato, della zona e/o del fabbricato interessato dall'intervento;
  - c) Elaborato grafico progettuale firmato dal progettista e dal proprietario, contenente:

- piante-prospetti-sezioni dello stato attuale e dello stato futuro completo di riferimenti catastali;
- I.G.M. (Scala 1:25.000) con evidenziata in rosso (freccia o punto) la zona interessata dall'intervento edilizio;
- Stralcio dello strumento urbanistico con l'esatta indicazione del tipo di zona su cui ricade l'intervento e l'ubicazione dell'edificio sull'area (A-B-C-ecc.);
- Stralcio del Piano Territoriale Paesistico con riportata l'ubicazione dell'intervento edilizio all'interno della zona interessata;
- d) Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico previste per la zona interessata;
- e) Notizie ed atti attinenti l'esistenza di eventuali richieste di condono edilizio;
- f) Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, in originale, in cui sia riportata la data di inizio e fine lavori (Sanatorie);
- g) Eventuale parere espresso dalla Regione Abruzzo e/o dal Comune in ordine a precedenti atti riguardanti l'oggetto corredato con il progetto autorizzato.

### **Art. 33 – Pubblicità**

3. Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. n.241/90, presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune, è data pubblicità alle istanze relative a richieste di Permessi di Costruire, Denuncia di inizio attività.
4. Gli elenchi dei provvedimenti di Permesso di Costruire sono pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e successivamente trasmessi all'Ufficio Relazioni con il Pubblico.

## **CAPITOLO QUINTO**

### **Esecuzione degli interventi e vigilanza**

#### **Parte I - Esecuzione dei lavori**

#### **Art. 34 - Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare di Permesso di Costruire deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data prevista di inizio dei lavori, il nominativo del Direttore dei Lavori, e il nominativo della ditta appaltatrice e contestualmente richiedere, per gli interventi di nuove costruzioni prospicienti le strade e spazi pubblici, la redazione del Verbale di Linee e Quote che sarà redatto previo sopralluogo dell'Ufficio; la comunicazione deve essere sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori, per accettazione della nomina.
2. Nel caso di Denuncia Inizio Attività, ove occorra, (es. recinzioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ecc...) il titolare, contestualmente alla denuncia, deve richiedere il Verbale di Linee e Quote.
3. Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a comunicare tempestivamente qualsiasi variazione della figura del Direttore dei Lavori e/o della ditta appaltatrice dei lavori.
4. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate:
  - a) documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 se non inviato precedentemente;
  - b) il progetto relativo alla sicurezza degli impianti ai sensi della L. 46/90, se non inviato precedentemente;
  - c) atto di vincolo a parcheggio registrato e trascritto;

- d) atto unilaterale di cessione al comune delle aree per allargamento e/o sistemazione della viabilità, registrato e trascritto;

### **Art. 35 - Conduzione del cantiere**

1. In tutti i cantieri temporanei o mobili dovranno essere applicate le norme vigenti in materia di sicurezza e salute del luogo di lavoro di cui D.Lvo 494/96 e s.m.i.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal responsabile della sicurezza;
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi per impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini; se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di Permesso.
6. In tutti i cantieri devono essere osservate le limitazioni inerenti le lavorazioni rumorose dettate dall'autorità comunale per periodi determinati.

### **Art. 36 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, qualora in seguito all'esecuzione dei lavori effettuasse ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, deve informarne il Dirigente, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

### **Art. 37 - Varianti ai progetti**

1. Secondo quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31 del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. *Ai sensi della L.R. 55/1989, sono da considerarsi eseguiti in variazione essenziale rispetto al progetto approvato gli interventi edilizi che comportino, distintamente:*
  - a) *un incremento dell'Area occupata non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata;*
  - b) *un incremento della Superficie di involucro del fabbricato, tale che:*
    - i. *non sia inferiore al 12% né superiore al 25% di quella autorizzata;*

- ii. *non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;*
  - iii. *non alteri il rapporto area occupata/superficie di inviluppo oltre i limiti derivanti dall'incremento della superficie di inviluppo;*
- c) *mutamenti alle destinazioni d'uso autorizzate, compresi tra il 10% ed il 20% della Superficie edificabile autorizzata, e che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;*
  - d) *incrementi della Superficie edificabile (Se) compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di Utilizzazione del suolo o del numero dei piani;*
  - e) *aumento dell'altezza dell'edificio in misura non inferiore a metri 1,5 e non superiore a metri 2,5 purché non si abbia variazione del numero dei piani;*
  - f) *riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni, o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore al 1/4 rispetto a quella prescritta;*
  - g) *mutamento degli interventi sull'edificato esistente che comportino trasformazioni da quelli descritti alle lettere b), c) e d) dell'art.30 della L.R. 12 aprile 1983, n.18, in quelli di cui alla successiva lettera e) dello stesso articolo;*
  - h) *violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali.*
3. Ai sensi di quanto disposto all'art. 32 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001 l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica, comunque, una o più delle seguenti condizioni:
- a) *mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
  - b) *aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
  - c) *modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
  - d) *mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito*
  - e) *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*
4. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
5. Gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del D.P.R. n. 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
6. Le varianti a permessi di costruire che non incidono su parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono realizzabili anche mediante denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali

denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, secondo quanto disposto al 2° comma dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 38 - Comunicazione di fine lavori**

1. Il I lavori devono essere ultimati entro il termine previsto dal Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività; la comunicazione di ultimazione lavori deve essere inoltrata dal titolare dell'atto allo Sportello Unico per l'edilizia entro 30 giorni dalla data effettiva di ultimazione dei lavori.
2. La mancata comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari € 200,00.

### **Parte II - Vigilanza e sanzioni**

#### **Art. 39 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive stabilite nel titolo abilitante, secondo quanto previsto dal titolo IV del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 nel testo vigente. Per tale vigilanza il Dirigente si avvale di agenti da lui incaricati degli uffici tecnici comunali, della Polizia Urbana e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il Permesso di Costruire o la Denuncia Inizio Attività con allegati i disegni approvati e timbrati dal Comune, nonché le eventuali autorizzazioni di altri Enti interessati al progetto, devono essere tenuti in cantiere per le verifiche.
3. Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del Permesso di costruire o della Denuncia Inizio Attività, del titolare di essa, del Progettista, del nome dell'Impresa assuntrice dei lavori, del Direttore dei lavori e del Responsabile della sicurezza. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se è accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, si procede a termine dell'art. 27 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380.
5. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il Dirigente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 40 - Responsabilità durante l'esecuzione delle opere**

Per la responsabilità durante l'esecuzione dei lavori soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività si fa espresso riferimento all'art. 29 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380.

#### **Art. 41 - Accertamento di conformità - Sanzioni**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie e gli accertamenti di conformità sono disciplinati dal titolo IV, Capo II dagli artt.30 a 48 del D.P.R. 380/2001:
2. Le sanzioni in materia paesaggistica sono disciplinate dalla normativa vigente ed in particolare dal D.Lgvo n° 490/1999
3. Al procedimento sanzionatorio si applicano le disposizioni contenute nella L. n.241/90 che regolano il procedimento amministrativo.

~~CAPITOLO SESTO~~  
~~Commissione Edilizia ed Urbanistica~~  
~~(abrogato con Delibera di C.C. n. 125 del 29/09/2005)~~

~~Parte I — Commissione Edilizia ed Urbanistica~~

~~Art. 42 — Definizioni e compiti (abrogato)~~

- ~~1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico consultivo e di controllo con il compito di esprimere pareri nell'esercizio delle funzioni urbanistiche edilizie e di realizzazione di opere pubbliche sul territorio comunale.~~
- ~~2. Il parere di tale Organo ha natura obbligatoria ma non vincolante sui progetti sottoposti al suo esame.~~
- ~~3. Esprime, inoltre, pareri preventivi per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza.~~
- ~~4. Il parere della Commissione è obbligatorio nei seguenti casi:~~
  - ~~a) varianti del Piano Regolatore Generale, Piani Attuativi, Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, programmi integrati, accordi di programma, comparti e sub-comparti edilizi;~~
  - ~~b) proposte per la formazione del quadro di riferimento regionale (Q.R.R.), Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), piani di settore e progetti speciali territoriali regionali e/o provinciali, iniziative del Consiglio Comunale in materia urbanistica, assetto e uso del suolo;~~
  - ~~c) proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio;~~
  - ~~d) proposte relative ad interventi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire;~~
  - ~~e) interventi espressamente richiesti dal Presidente o dal Dirigente;~~
  - ~~f) interventi ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgvo n° 490/99 o fabbricati con vincolo di cui alla Legge n. 1089/39, ad eccezione di interventi con vincolo paesaggistico non comportanti modifiche prospettiche e realizzazione di nuovi volumi e/o superfici utili;~~
  - ~~g) proposte relative ad interventi ricadenti in zone e/o su manufatti vincolati ai sensi delle leggi n° 1497/39 e n° 1089/39, ad eccezione di interventi vincolati ai sensi della l. n° 1497/39 non comportanti modifiche prospettiche e realizzazione di nuovi volumi e/o superfici utili e di richieste inerenti domande di Condono Edilizio.~~
  - ~~h) cave, variazione del programma di scavo, chiusura e ripristino dello stato dei luoghi;~~
  - ~~i) opere di sbancamento e/o modifica sostanziale di parti del territorio;~~
  - ~~j) annullamento d'ufficio di permesso di costruire;~~
  - ~~k) richieste di posa in opera per manufatti a carattere temporaneo e precario;~~

~~Art. 43 — Composizione (abrogato)~~

- ~~1. La Commissione Edilizia ed Urbanistica è composta da:~~
  - ~~a) componenti di diritto:~~
    - ~~— Sindaco o Assessore da lui delegato, con funzioni di Presidente;~~
    - ~~— Assessore delegato all'Urbanistica con funzioni di VicePresidente;~~
    - ~~— Assessore delegato ai Lavori pubblici;~~
    - ~~— Dirigente della Ripartizione Urbanistica Comunale oppure il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia oppure un componente della Ripartizione a ciò delegato;~~

- ~~—Presidente dell'Ufficio del Piano;~~
  - ~~—Medico designato dal Distretto Sanitario di Base di Francavilla al Mare—A.S.L. di Chieti;~~
  - ~~—Componente designato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco;~~
- b) ~~Componenti elettive nominate dal Consiglio Comunale:~~
- ~~—Esperto in Diritto Amministrativo con Laurea in Giurisprudenza;~~
  - ~~—Ingegnere, Architetto o Geometra iscritto all'ordine professionale da almeno 10 anni;~~
  - ~~—N. 2 Consiglieri Comunali del gruppo di maggioranza;~~
  - ~~—Consigliere Comunale del gruppo di minoranza;~~
- ~~2. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato della Riparizione urbanistica;~~
  - ~~3. La Commissione Edilizia ed Urbanistica dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consiglio Comunale;~~
  - ~~4. I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive o quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattano argomenti ai quali siano interessati; la decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.~~
  - ~~5. Ai commissari esterni all'amministrazione comunale è riconosciuto un gettone di presenza di importo che sarà stabilito dalla Giunta Comunale.~~

#### ~~Art. 44—Adunanze (*abrogato*)~~

- ~~1. La Commissione Edilizia ed Urbanistica si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno, su convocazione dello stesso almeno tre giorni prima della data della riunione con invito scritto e nei casi d'urgenza almeno il giorno prima.~~
- ~~2. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, quando interviene almeno la maggioranza dei componenti ed in seconda convocazione con la presenza di almeno quattro commissari.~~
- ~~3. I pareri vengono espressi a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.~~
- ~~4. La Commissione per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di convocare i progettisti alle adunanze.~~
- ~~5. I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti ai quali siano comunque interessati; parimenti debbono astenersi in ordine ai progetti ai quali siano interessati loro parenti o affini entro il 4° grado.~~
- ~~6. Dell'esercizio delle facoltà di cui al quarto comma e dell'osservanza della prescrizione di cui al comma che precede, deve essere fatto esplicito riferimento in verbale.~~
- ~~7. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.~~

#### ~~Art. 45—Verbali (*abrogato*)~~

- ~~1. I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Commissari.~~
- ~~2. Quando la Commissione ritenga di non dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, deve indicarne diffusamente i motivi.~~
- ~~3. I verbali sono firmati dal Segretario e dal Presidente della Commissione.~~
- ~~4. Il parere espresso dalla Commissione deve essere richiamato negli ulteriori provvedimenti.~~
- ~~5. I verbali delle adunanze della Commissione sono trascritti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.~~

#### ~~Art. 46 — Funzionamento **(abrogato)**~~

- ~~1. Il segretario della Commissione è scelto dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica, tra il personale in servizio nella stessa Ripartizione;~~
- ~~2. Oltre ai soggetti sopra richiamati possono essere invitati dal Presidente della Commissione, per questioni specifiche e senza diritto di voto, altri dirigenti e funzionari del Comune ed anche dirigenti e funzionari di altri Enti ed uffici.~~
- ~~3. Il Presidente della Commissione può costituire per l'esame dei singoli argomenti, sottocommissioni istruttorie, nell'ambito delle quali nomina il relatore assegnando un termine per il deposito della relazione, con proposta di parere per la Commissione.~~
- ~~4. Gli uffici, per ogni argomento sottoposto alla Commissione Edilizia, redigono una relazione istruttoria.~~

#### ~~Parte II — Parere preventivo su progetti preliminari **(abrogato)**~~

#### ~~Art. 47 — Definizione **(abrogato)**~~

~~Il parere preventivo è l'atto con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.~~

#### ~~Art. 48 — Richiesta **(abrogato)**~~

- ~~1. L'avente titolo a chiedere con istanza diretta un Permesso di Costruire o D.I.A. prima della presentazione della domanda può richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia un parere preventivo della Commissione Edilizia su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. E' preferibile la richiesta del parere preventivo in particolare per i seguenti casi:
  - ~~— piani urbanistici attuativi;~~
  - ~~— immobili vincolati;~~
  - ~~— interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.~~~~
- ~~2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti gli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione Edilizia.~~

#### ~~Art. 49 — Comunicazione **(abrogato)**~~

- ~~1. Il parere preventivo è comunicato dallo Sportello Unico per l'Edilizia al richiedente.~~
- ~~2. Il parere preventivo non esclude il successivo normale procedimento per l'approvazione del progetto definitivo.~~

**TITOLO III**  
**PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE**

**CAPITOLO SETTIMO**  
**Prescrizioni igienico-sanitarie**

**Art. 50 - Osservanza delle disposizioni vigenti**

Tutte le costruzioni realizzate sul territorio comunale dovranno osservare quanto prescritto nei successivi articoli del presente regolamento e delle altre disposizioni di leggi Statali e Regionali.

**Art. 51 - Salubrità del terreno**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Le verifiche dovranno essere sempre effettuate ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie delle aree produttive dimesse di cui al precedente comma; per quest'ultime non si procederà al rilascio del Permesso di costruire in assenza di certificazione da parte dell'Autorità competente.
3. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle invasioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un adeguato drenaggio fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. In ogni caso è obbligatoria l'adozione di provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.
5. Nella sistemazione degli spazi esterni dei fabbricati, siti in zone residenziali, le superfici pavimentate vanno contenute al fine di favorire la permeabilità del suolo e i ricarichi di falda.
6. Di norma la superficie lasciata a terreno nudo o coperta da manti artificiali comunque filtranti non può essere inferiore al 50% della differenza fra superficie del lotto e superficie coperta, fatte salve le prescrizioni più restrittive di altri strumenti e norme urbanistiche vigenti.
7. Ai fini della tutela della permeabilità del suolo i volumi interrati non possono esorbitare dalla sagoma dell'edificio oltre il 60% della superficie coperta ammissibile.

**Art. 52 - Isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali classificati, nei successivi artt. come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno, a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.
3. Nel caso di locali classificati, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota di pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e 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; tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali.

5. 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.
6. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo ed 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.
7. Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama i successivi artt..
8. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.
9. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.
10. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo sperimentate tecnologie.

**Art. 52 bis – Isolamento dal gas Radon**  
**(integrato con Delibera C.C. n° Del. C.C. n. 8 del 31/01/2008)**

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas radon negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. In particolare nei locali interrati e seminterrati saranno adottati accorgimenti (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.) per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dell'edificio in modo che la concentrazione del gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalla Raccomandazione europea (Euratom n. 143/90).

**Art. 53 - Isolamento termico**

1. Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo i successivi artt. nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.
2. Per le nuove costruzioni, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori, presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare ai sensi della Legge 10/91 la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal tecnico incaricato.
3. Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima dell'inizio dei lavori, solo se espressamente richiesto nel provvedimento abilitativo.
4. Nel caso di varianti e/o di modifiche sostanziali al progetto originario il committente deve depositare la documentazione, secondo quanto già previsto nel precedente secondo comma.

**Art. 54 - Isolamento fonico**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nei successivi artt. come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei per l'isolamento fonico.
2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumore e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle

disposizioni legislative vigenti e/o agli standard consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

3. In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenza fra 100 e 300 Hz misurate con metodi normalizzati. Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.
4. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

#### **Art. 55 - Classificazione delle acque**

1. In base alla legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
  - a) acque provenienti da utilizzazioni per usi civili;
  - b) acque provenienti da utilizzazioni per usi industriali;
  - c) acque meteoriche provenienti da insediamenti di ogni tipo.
2. Gli scarichi degli insediamenti civili sono quelli definiti dall'art. 2 del D.Leg.vo 11 maggio 1999 n.152.
3. Sono assimilabili a quelli provenienti da insediamenti abitativi gli scarichi provenienti da qualsiasi attività che siano conformi a quanto indicato nella deliberazione del Consiglio Regionale n. 124/31 del 26/7/1978.

#### **~~Art. 56 – Modalità di scarico delle acque (abrogato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008)~~**

- ~~1. Gli scarichi nelle fognature comunali degli insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, nel rispetto vigenti disposizioni in materia di fognatura urbana e previo opportuno riferimento del sistema negli elaborati grafici e nella relazione tecnica relativa agli insediamenti stessi.~~
- ~~2. Le acque meteoriche non devono essere convogliate nella rete fognaria, ma fatte defluire nella rete comunale delle acque bianche, se presente, oppure convogliate tramite apposita fognatura interna verso pozzi a dispersione da ubicare all'interno delle proprietà private.~~

#### **Art. 56 - Modalità di scarico delle acque (integrato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008)**

1. Gli scarichi nelle fognature comunali degli insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, nel rispetto delle vigenti disposizioni generali e locali che regolano la materia.
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, i nuovi insediamenti edilizi sia residenziali sia con altra destinazione d'uso (fatte salve eventuali necessità specifiche connesse ad attività produttive, soggette a valutazione del Comune), per l'irrigazione delle zone a verde privato, la pulizia dei cortili, l'eventuale riuso per gli scarichi dei bagni, ecc., devono essere dotati di idoneo sistema di raccolta e riuso delle acque meteoriche completo di cisterna di adeguata capacità e comunque non minore di 5 metri cubi. In alternativa potranno essere realizzati e utilizzati i pozzi artesiani.
3. Gli impianti di recupero e riuso delle acque meteoriche, in nessun caso possono essere collegati alla rete idrica dell'acqua potabile.

4. Per gli insediamenti edilizi di nuova costruzione non rientranti nella suddetta casistica il deflusso delle acque meteoriche deve avvenire tramite la rete comunale delle acque bianche ove presente; in assenza della rete le acque saranno convogliate in zone dispersione all'interno della proprietà privata.

**Art. 57 – Rifornimento idrico**  
**(abrogato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008)**

- ~~1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base ai successivi artt. come A1, A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.~~
- ~~2. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Ufficio A.S.L. competente per territorio e l'uso deve essere consentito dal Responsabile del Servizio competente dell'A.S.L.~~
- ~~3. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni vigenti.~~
- ~~4. 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 (autoclave).~~
- ~~5. Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di rete duale per la captazione ed il riuso delle acque grigie provenienti da scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno lavatrici ecc.~~

**Art. - 57 Rifornimento idrico**  
**(integrato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008)**

1. Qualunque costruzione abbia locali classificati in base ai successivi articoli. come A1, A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato; in quest'ultimo caso la potabilità dell'acqua deve essere certificata dall'A.S.L. competente per territorio e per il suo necessita il consenso dal Responsabile del Servizio competente della stessa A.S.L.;
2. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui e del numero degli utenti, in osservanza delle disposizioni vigenti.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte. Nel caso non sia garantita la normale erogazione per effetto della quota del pavimento dei locali, va installato apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).
4. Le nuove costruzioni potranno essere dotate di rete duale per la captazione ed il riuso delle acque grigie provenienti da scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici ecc.
5. Al fine della riduzione del consumo di acqua è altresì obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Dette cassette devono essere dotate di un dispositivo a comando manuale che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

## **Art. 58 - Impianto elettrico**

1. La costruzione, la modifica e l'ampliamento degli impianti e delle opere elettriche ed elettroniche negli edifici che contengono locali classificati come A ed S nei successivi artt., devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti e, ove occorra, sulla base di un progetto esecutivo redatto e firmato da un tecnico abilitato, ai sensi della Legge 46/1990 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447/1991).
2. Il progetto dovrà garantire la sicurezza e la stabilità delle strutture ed evitare qualsiasi pericolo a garanzia della pubblica incolumità e deve essere conforme alle norme del Comitato Elettrostatico Italiano (CEI), nonché alle direttive CEE.
3. Il progetto di cui al comma 2 è depositato in duplice copia:
  - a) presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di titolo abilitativi alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative vigenti;
  - b) presso gli uffici comunali, per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione, prima del rilascio del Permesso di costruire, i quali devono riportare gli estremi dell'avvenuto deposito; oppure allegato alla Denuncia Inizio Attività;
4. Il mancato deposito, ove previsto dalla Legge, comporta l'applicazione del regime sanzionatorio previsto dalla normativa in vigore.

### **Art. 58 bis – Installazione impianti fotovoltaici (integrato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008)**

1. E' fatto obbligo ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire e per la Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 KW per unità abitativa, nel caso di esecuzione dei seguenti interventi edilizi:
  - a) nuove costruzioni
  - b) demolizioni e ricostruzioni
  - c) interventi di ristrutturazione, comportanti trasformazione dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere.
2. La realizzazione degli impianti fotovoltaici su edifici esistenti, di norma, è subordinata a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) e, nelle zone ove ricorre, a nulla osta ambientale. Per la realizzazione di impianti comportanti la sostituzione di elementi architettonici e/o strutturali dell'edificio necessita il Permesso di Costruire.
3. In ogni caso l'installazione dei pannelli fotovoltaici non deve compromettere il decoro degli edifici e il contesto ambientale circostante. A tal fine le soluzioni progettuali saranno indirizzate all'integrazione dei pannelli con gli elementi strutturali e/o architettonici dell'edificio. Nella zona A (Zona 12 – Residenziale dell'antico nucleo urbano del PRG) e nella zona agricola, in sede di progettazione, l'integrazione architettonica sarà informata anche alla contestualizzazione con i prospetti, i materiali di finitura ed i colori del fabbricato.
4. La comunicazione al Comune di ultimazione dei lavori attinenti l'impianto fotovoltaico deve essere corredata dalla dichiarazione di conformità delle opere seguite al progetto, dalla relazione tecnica illustrante le caratteristiche dell'impianto, dal certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme che regolano la materia e, ove richiesto, dal collaudo, resi dal Direttore dei Lavori e dalla Ditta esecutrice dei lavori.

### **Art. 59 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi**

Il deposito temporaneo, in attesa del conferimento, dei rifiuti urbani interni, ingombranti e non, compresi quelli destinati alla raccolta differenziata, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni di legge e di regolamento ai sensi del D. Lgs. n. 22/1997.

### **Art. 60 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

1. Tutti i locali classificati, nei successivi artt. 72, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.
2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
3. Tutte le emissioni in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa che possa produrre inquinamento atmosferico devono essere adeguate alle norme fissate dal D.P.R. n.203/88 ed alle successive modificazioni ed integrazioni emanate sia a livello nazionale che regionale.

### **Art. 61 - Impianti speciali**

1. Nei casi di adozioni di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione Comunale, su parere del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.
2. Alla domanda di Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del titolo abilitativo sarà presentato il progetto esecutivo dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L. e da un tecnico abilitato.
3. Per tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo agli organi competenti.

### **Art. 62 - Impianti per le lavorazioni insalubri**

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, ed iscritti nella prima classe (vedi T.U. delle leggi sanitarie, D.M. 23-12-1976 e D.Lgs. n.22/97 - Decreto Ronchi), non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti da eventuali locali abitabili, come da normative vigenti.
2. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L. ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

### **Art. 63 - Attività lavorativa nei locali seminterrati ed interrati**

1. E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei.
2. Possono essere destinati al lavoro locali sotterranei o semisotterranei, in deroga alle disposizioni del precedente comma, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi si deve provvedere con mezzi idonei alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.
3. L'ispettorato del lavoro, d'intesa con l'ufficiale sanitario, può consentire l'uso dei locali sotterranei e semisotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non ricorrono le esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non esponano i lavoratori a temperature eccessive, sempre che siano rispettate le altre norme del presente decreto e sia provveduto, con mezzi idonei, alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

## **CAPITOLO OTTAVO Prescrizioni di sicurezza**

### **Art. 64 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza superiore a mt. 12**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza superiore a mt. 12 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) le scale ed i vani degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- b) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei ballatoi che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a mt.1,05 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;
- c) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 500 per piano; per superfici maggiori è necessario incrementarne proporzionalmente il numero ovvero, isolare il vano scala, e renderlo a prova di fumo interno, con filtro avente camino di ventilazione, anche forzata di sezione adeguata;
- d) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
- e) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno con infisso di superficie minima mq 0,50 ovvero con areazione forzata e provvisti di porta metallica;
- f) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea, ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza mt. 4).

### **Art. 65 – Centrali termiche**

1. Centrale termica a combustibile liquido - Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:

- a) le strutture devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni;
  - b) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali, autorimesse, magazzini ecc.. La separazione di detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dalle vigenti leggi) deve essere realizzata con strutture in cemento armato.
  - c) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
  - d) qualora il deposito di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto all'Autorità competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
2. Centrale termica a gas di rete -Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:
- a) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50 ;
  - b) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
  - c) il misuratore del gas deve essere istallato all'esterno dello stabile;
  - d) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi e norme vigenti secondo le regole specifiche di sicurezza;
  - e) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

#### **Art. 66 – Autorimesse**

1. Le autorimesse private con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini della prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:
  - a) le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco ed a chiusura automatica;
  - b) la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
  - c) l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2 metri;
  - d) le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60 minuti, nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.
2. L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.
3. Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente, in particolare il D.M.I. 01-02-1986 e s.m.i.

#### **Art. 67 – Nulla-osta dei Vigili del Fuoco**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del Permesso di costruire, oppure Denuncia Inizio Attività e per il rilascio del certificato di agibilità, per le attività elencate nel Decreto del Ministro degli Interni del 16-02-1982.

## **Art. 68 – Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situato all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse nell'attraversamento delle murature devono essere protette con guaina metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura ed atte ad evitare fughe di gas.

## **Art. 69 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile (e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale) tale porte deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere autorizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di mt.2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

## **Art. 70 – Rinvio a leggi particolari**

1. Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, deposito di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono esplicitamente richiamate.
2. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali, come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi; ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sono soggetti a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

## **CAPITOLO NONO Caratteristiche dei locali**

### **Art. 71 - Classificazione dei locali**

1. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in tre categorie: A1,A2, A3.  
La categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione individuale o collettiva;
  - b) alloggi monostanza;
  - c) uffici privati e studi professionali;
2. La categoria **A2** comprende:
- a) aule scolastiche;
  - b) sale di lettura;
3. La categoria **A3** comprende:
- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
  - b) laboratori scientifico tecnici, servizi igienici ed edifici di cura ed 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 ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in S1, S2, S3, S4.
5. Il tipo **S1** comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
6. Il tipo **S2** comprende:
- a) scale che collegano più di due piani;
  - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie e gli 8 mt. di lunghezza;
  - c) magazzini e depositi in genere;
  - d) autorimesse di solo parcheggio;
  - e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - f) cantine, lavanderie e stenditoi;
  - g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni di uso similari.
7. Il tipo **S3** comprende:
- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
  - b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
  - c) vani scale colleganti solo 2 piani;
  - d) locali macchine con funzionamento automatico.
8. Il tipo **S4** comprende:
- a) i porticati aperti
  - b) le tettoie

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 72 - Caratteristiche dei locali**

- 1. Tutti i locali devono essere realizzati secondo le disposizioni di cui al D.M. del 05.07.1975.**
2. 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.

3. I locali fuori terra devono avere le seguenti caratteristiche:

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

##### Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nei precedenti artt. non deve essere inferiore a mt.2,70, salvo quanto previsto dal successivo art. 74.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetto, l'altezza minima utile non deve essere minore di ml 2.00 e l'altezza media utile dei singoli locali non inferiore a ml 2,70; fermo restando l'altezza minima di ml 2,00, per i locali accessori l'altezza media utile non deve essere minore di ml 2,40. E' consentito, per gli immobili condonati, l'adeguamento delle unità abitative alle altezze minime ai sensi dell'art. 43, secondo comma, lettera b), e terzo comma, della Legge 05-08-1978, n. 457, fatti salvi i diritti dei terzi, specificatamente per le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati.

##### Locali di categoria A2e A3

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 e A3 nei precedenti artt., non deve essere inferiore a mt.3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Fanno eccezione i locali destinati ad artigianato di servizio dove l'altezza può essere ridotta a mt.2,70.

Per i locali di categoria A2 e A3 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno mt.4,50. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata detta altezza minima può ridursi a mt.3,50.

##### Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a mt.2,40, salvo quanto stabilito all'art. 69 e da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S4 (porticati aperti e tettoie) devono avere caratteristiche dimensionali tali da consentire una facile illuminazione e aerazione delle pareti dell'edificio.

#### **B) Superfici minime**

##### Locali di categoria A1

Locali di categoria A1 adibiti a camere da letto devono avere una superficie minima mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone, quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a mt.1,70 e provvisti di finestra apribile sull'esterno.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria ma con impianti di aerazione; è inoltre ammessa, anche in caso di nuove costruzioni la realizzazione di angoli cottura, anche privi di finestre proprie, che si aprano su altro locale (soggiorno o pranzo) con una superficie minima non inferiore a mq 14,00 e purché, per almeno un lato, non risulti da questo separato con pareti fisse.

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

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

##### Locali di categoria A2 e A3

I locali di categoria A2 e A3 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici non possono avere dimensioni inferiori a mq 20.00, fatta eccezione per i locali destinati

per l'attività artigianale.

#### Locali di categoria S

Locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

#### **C) Dotazioni dei locali**

1. Ogni alloggio ad uso residenziale, di cui alla categoria A1, deve essere provvisto di un locale S1 (servizi igienici, bagni ecc.) dotato dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo; tali locali non possono avere accesso diretto dai vani soggiorno, pranzo e cucina, neppure per la tipologia di alloggio monostanza, ma deve essere realizzato un disimpegno di dimensioni adeguate.
2. Tutti gli apparecchi igienico-sanitari devono essere provvisti di chiusura idraulica.
3. I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.
4. I locali classificati come A2 e A3 punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A2 e A3 e al personale che ne usufruisce, divisi, inoltre, per sesso nei casi di Legge.
5. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 di dimensioni minime per l'uso da parte di soggetti portatori di handicap.
6. I locali S2 di cui alla lettera g) dei precedenti artt. devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

#### **D) Illuminazione e ventilazione**

1. Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.
2. I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
3. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq 1,60 nel caso di locale provvisto di una sola apertura di finestra.
4. I locali di categoria A2 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.
5. I locali di categoria S con l'eccezione delle centrali termiche possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra le superfici delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/8.
6. I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.
7. I locali di categoria S3 possono essere senza illuminazione e ventilazione diretta.

#### **Art. 73 - Classificazione dei piani**

1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.
2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi

sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1 ed A2, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti.

#### **Art. 74 - Soffitti inclinati e soppalchi**

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile purché la sua altezza media risulti pari a ml 2,70 (D.M. 05/07/75) con minimo assoluto di ml 2.00. Tale altezza deve essere intesa a prescindere dalla tramezzatura. Lo stesso deve intendersi per i sottotetti abitabili.
2. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A ed S. La superficie del soppalco non può essere superiore a 1/3 della superficie del locale. L'altezza minima di imposta del soppalco non può essere inferiore a 2,20 mt.
3. La parte soprastante il soppalco, se non dotata di requisiti dei locali di categoria A ed S, può essere adibita a deposito o ripostiglio.

#### **Art. 75 - Piani seminterrati**

1. Sono considerati piani seminterrati, quelli i cui locali hanno il pavimento posto a un livello più basso del marciapiede e dalla più alta sistemazione esterna del terreno.
2. I locali seminterrati nelle nuove costruzioni non possono essere destinati ad abitazione.
3. In caso di deroghe, devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'altezza, l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.
4. Locali seminterrati destinati ad uso accessorio (cantine, locali di sgombero, ecc.) per non essere computati nel calcolo della volumetria, devono avere l'intradosso del solaio di copertura, posto ad una quota non superiore a **mt. 1.00**, misurata dal livello della sistemazione esterna del terreno, nel caso quest'ultimo risulti orizzontale.
5. Qualora il terreno risulti in pendenza, i piani seminterrati non vengono computati ai fini volumetrici nel caso in cui la superficie delle pareti fuori terra non superi i 2/3 della superficie complessiva .
6. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano seminterrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.
7. I locali seminterrati possono essere realizzati entro i limiti della superficie coperta ammessa.
8. Rimane ferma per i piani seminterrati la distanza minima di mt. 5.00 dai confini del lotto.
9. I locali seminterrati, anche parzialmente, non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

#### **Art. 76 - Piani interrati**

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto della quota riferita al profilo naturale del terreno.
2. Tali piani non possono esorbitare dal limite planimetrico dell'edificio sovrastante oltre il 60% della superficie coperta ammissibile.
3. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A.
4. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), ed S3, a

condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

5. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L., ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

### **Art. 77 – Sottotetti**

1. Si intende per sottotetto il volume compreso tra il solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
2. I locali sotto le falde possono essere non abitabili e/o abitabili.

#### **a) Sottotetti non abitabili**

I sottotetti non abitabili non vengono computati nel volume consentito, se destinati a pertinenze quali sgombero, lavatoio, w.c., stenditoio, ripostiglio e se rispettano i seguenti limiti:

- a) pendenza delle falde non superiore al 50%;
- b) altezza netta interna all'imposta non superiore a ml 1.80 dal pavimento finito all'intradosso della falda.
- c) altezza media utile del piano sottotetto (non tenendo conto di eventuali tramezzature interne) non superiore a ml 2.35, misurata come rapporto tra il volume utile e la superficie utile al lordo della tramezzatura.

La trasformazione del sottotetto non abitabile in sottotetto abitabile è consentita nel rispetto del presente Regolamento e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, nonché delle altre prescrizioni di carattere igienico-sanitarie.

Gli spazi realizzati sono pertinenze delle unità immobiliari costituenti il fabbricato; pertanto sul progetto deve essere dichiarata l'unità immobiliare di cui detti locali sono di pertinenza.

Nei locali sottotetto è ammessa la realizzazione degli impianti tecnologici.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante finestre sui timpani, lucernari a filo falda, abbaini, ovvero asole ricavate mediante il taglio della falda al fine di realizzare anche eventuali terrazzini ad uso stenditoio; per i nuovi edifici non è ammessa la realizzazione di abbaini.

L'accesso al piano sottotetto può avvenire mediante scala interna dall'unità immobiliare sottostante o mediante scala condominiale ovvero esterna. L'accesso è consentito anche dal vano scala condominiale. In queste due ultime ipotesi, è necessario dichiarare sul progetto l'unità (piano e subalterno) di riferimento.

L'altezza media verrà calcolata all'interno della sagoma di massimo ingombro considerando l'altezza minima consentita pari a mt. 1,80 e la pendenza massima del 50%.

Quanto previsto alla presente lettera a) si applica anche nel caso di copertura di porticati.

#### **b) Sottotetti abitabili**

1. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di cui ai precedenti artt. del presente Regolamento Edilizio riguardo all'altezza ed alla dimensione minima, nonché all'illuminazione e alla ventilazione.
2. Il sottotetto abitabile concorre alla determinazione dei parametri urbanistici.

### **c) Norme comuni ai sottotetti abitabili e non abitabili**

1. Sia per i nuovi fabbricati, sia nel caso di rifacimento della copertura di edifici esistenti, i timpani e i muri d'imposta del tetto devono rispettare le disposizioni di cui al D.M. n° 1444/68 in ordine ai limiti di distanza tra fabbricati, nonché, nel caso di rifacimento della copertura di edifici esistenti, la distanza dai confini di proprietà prevista dal Codice Civile.
2. Sia per i nuovi fabbricati, sia per quelli esistenti il timpano e i muri d'imposta devono essere realizzati a filo della muratura perimetrale sottostante fatti salvi gli eventuali arretramenti per la realizzazione di terrazzini o il rispetto delle distanze
3. Le aperture di luci e vedute sono consentite nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
4. Per le parti di fabbricato esistenti, fronteggianti strade e spazi comunali, è ammesso il rifacimento della copertura con sopraelevazione dei timpani e dei muri d'imposta a filo della muratura perimetrale sottostante.
5. In zona agricola è ammesso il sottotetto; sono consigliate le semplici geometrie e tipologie tradizionali storicamente presenti sul territorio comunale (**comma integrato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008**).
6. I sottotetti sono consentiti solo quali pertinenze alla destinazione d'uso residenziale e, ove assentiti, alla destinazione d'uso turistico-ricettiva (extralberghiero); pertanto essi sono esclusi per i fabbricati e le unità immobiliari con diversa destinazione d'uso. (comma integrato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008).

### **Art. 78 - Traslazione di fabbricati esistenti, trasposizioni di volume e variazioni di superficie**

1. Negli interventi di ristrutturazione (comportanti demolizione e ricostruzione) è ammessa la traslazione dei fabbricati esistenti all'interno del lotto, nel rispetto delle disposizioni previste dalle norme tecniche del P.R.G. comunale.
2. I fabbricati che, a seguito della progressiva definizione delle urbanizzazioni, si trovano con l'originale quota al di sotto della nuova quota di campagna, possono essere modificati, anche mediante demolizione e ricostruzione, riferendosi a quest'ultima, a condizione che non si realizzi alcun aumento di volumetria, ma semplicemente la traslazione di quota.
3. Nelle ristrutturazioni, al fine di adeguare (o migliorare l'aspetto architettonico, strutturale o igienico-sanitario degli stessi) lo stato di fatto alle prescrizioni del D.M. 1444/1968 e alle distanze dai confini e dai fabbricati, sono consentite trasposizioni di volumi a condizione che non vi siano aumenti complessivi di superficie coperta e di volumetria.
4. In tutti gli interventi di ristrutturazione è consentita la variazione, anche in aumento, delle superfici utili, potendosi anche prevedere la modifica delle quote d'imposta dei solai, nel rispetto della superficie coperta e del volume, a condizione che siano rispettate le relative dotazioni di aree a parcheggio.
5. In ogni caso sono consentiti gli aumenti di superficie dovuti all'adeguamento della dotazione di servizi (inserimento di impianti speciali per portatori di handicap, ascensori, impianti di sicurezza e simili) in conformità a quanto stabilito dal D.P.R. 6.6.2001, n° 380.

I suddetti interventi sono consentiti nei casi di ristrutturazione, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, di fabbricati e non nei casi di interventi che prefigurano riquilibratura urbanistico-edilizia di tipo complesso, i quali necessitano di Piani Attuativi di Recupero

### **Art. 79 – Altezza dei fabbricati**

1. L'altezza dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del marciapiede della strada in fregio alla quale il fabbricato è collocato o la quota del terreno esterno a sistemazione avvenuta e viene misurata:
  - a) nel caso di copertura piana orizzontale, all'estradosso del solaio;
  - b) nel caso di coperture a falda inclinata o diverse da quelle alla precedente lett. a) per i sottotetti abitabili all'intersezione tra il piano verticale di facciata con l'intradosso del solaio;
  - c) nel caso di coperture a falda inclinata o diverse da quelle alla precedente lett. a) per i sottotetti non abitabili, all'intersezione tra il piano verticale di facciata con l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;in ogni caso la quota da prendere a riferimento è quella naturale del terreno.
2. Nel caso di fabbricati ubicati su terreni aventi diverse pendenze, si assume come altezza massima la media ponderale dell'altezza dei vari fronti.

### **Art. 80 – Volumi tecnici**

1. Sono considerati volumi tecnici, esclusi dal computo della volumetria, quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza derivanti da norme prescritte, degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. A titolo riepilogativo essi sono :
  - a) Torrino per extra-corsa ascensore;
  - b) Serbatoi idrici e relativi impianti, con limitazione della superficie a mt. 6,00;
  - c) Locale centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto e in ogni caso fino alla superficie di mq 6,00;
  - d) Camini, canne fumarie e di ventilazione ;
  - e) Locale autoclave fino ad una superficie non superiore ad 1/20 della superficie dell'edificio;
  - f) Vano scala, con limitazione fino a mq. 18;
  - g) Gli androni sono ammessi in fabbricati con massimo tre unità immobiliari fino ad una superficie di mq. 12,00 e negli altri fino ad una superficie di mq. 24,00.
3. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.
4. Centrali termiche e locali autoclave con altezza utile maggiore di quella prevista per gli altri locali al piano terra, sia se collocate all'interno della sagoma del fabbricato, ovvero in adiacenza a questo, concorrono al computo della volumetria del fabbricato ad eccezione dei locali completamente interrati.
5. I manufatti destinati a volumi tecnici sono tenuti al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

### **Art. 81 - Locali integrativi per la residenza**

1. Si intendono locali integrativi per la residenza i locali adibiti al gioco dei bambini, alle riunioni condominiali, al rimessaggio biciclette, alle lavanderie e stenditoi ad uso condominiale e ad altre destinazioni simili.
2. Tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione, con un numero di unità immobiliari superiori a

- 10, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori ed a livello dell'ingresso principale.
3. Gli edifici residenziali di nuova costruzione con un numero di unità immobiliari superiori a 10, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.) detti locali devono avere una superficie netta minima di mq 20; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni ulteriore unità immobiliare (oltre 10 unità).
  4. Detti locali devono avere altezza minima netta di ml 2,70, rapporto minimo di illuminazione ed aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno, possibilmente con verde al livello e vengono computati nel calcolo volumetrico.
  5. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte od impedito capacità motorie.
  6. I locali integrativi per la residenza sono soggetti a vincolo pertinenziale con gli appartamenti costituenti il condominio e sono soggetti ad assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

## **CAPITOLO DECIMO**

### **Prescrizioni varie**

#### **Art. 82 - Norme di buona costruzione**

1. In tutti gli edifici devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislatura vigente in materia di stabilità delle fondazioni e della costruzione in generale nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

#### **Art. 83- Elementi aggettanti**

1. Nessun oggetto maggiore di cm 10 può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio.
2. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane.
3. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, detta quota minima si riduce a ml 2,50 con esclusione di oggetti di tipo mobile o provvisorio.
4. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati; invece altri tipi di infissi fino alla quota di mt. 2,50 dal marciapiede non possono aprirsi verso l'esterno.
5. La realizzazione di oggetti maggiori di cm. 10 è consentita solo a quote pari o superiori a mt. 3.50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza del marciapiede, l'altezza minima deve essere riportata a mt.4,50.
6. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto.
7. Balconi in aggetto, scale aperte, pensiline e cornicioni, all'interno delle proprietà private, non sono computati al fine del calcolo delle distanze dai fabbricati limitrofi fino a mt. 2.50.
8. I balconi in aggetto devono comunque rispettare la distanza minima di ml 1,50 dai confini di

proprietà, prescritta dal Codice Civile per l'apertura di vedute dirette.

9. Le distanze tra i fabbricati sono misurate tra pareti fronteggianti.

#### **Art. 84 – Intercapedini**

Le intercapedini di locali interrati o seminterrati saranno dotate di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non minore di 1/5 dell'altezza con il minimo di mt. 0,50.

#### **Art. 85 – Coperture**

1. Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici realizzati sopra di esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve corrispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali ai prospetti, alle coperture stesse ed all'edificio nel suo insieme.
2. Saranno munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, alla rete acque bianche Comunale.
3. Gli aggetti delle coperture, perché non siano computabili nella distanza dalle costruzioni, non devono determinare, sulla loro proiezione, una sporgenza maggiore di mt.2,00.

#### **Art. 86 - Spazi interni agli edifici**

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.
2. 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.

#### **Art. 87 - Uscita dalle autorimesse - Rampe carrabili**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Inoltre, per i locali ad uso autorimessa di nuova costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa e il ciglio stradale deve esservi una distanza pari ad almeno mt.3,00.
3. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno ml 10 misurata tra gli stipiti più vicini e ml 12 dalle intersezioni (D.P.R. n.495/92). In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non possono avere larghezza inferiore a mt.2,50 se rettilinee ed a mt.3,50 se in curva, non devono avere pendenze superiori al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Devono realizzarsi in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite

### **Art. 88 - Muri di sostegno, recinzioni private, cancelli ed annessi**

1. Non sono ammessi muri di sostegno più alti di ml 3,00 e scarpate più alte di ml 3,50, salvo particolari e comprovate esigenze tecniche.
2. In ogni caso si dovrà provvedere a schermature con vegetazione o a sistemazioni di gradonate a verde con piante autoctone compatibili.
3. Le aree fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere un aspetto intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità, come richiesto, dalla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.
4. All'interno della perimetrazione urbana, l'altezza massima delle recinzioni fronteggianti strade e spazi pubblici, è fissata in ml 2,00, dalla quota del marciapiede.
5. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico aperto al traffico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un autoveicolo in entrata od in uscita dinanzi al cancello stesso e all'esterno della sede stradale. Dove non c'è la possibilità dell'arretramento, il cancello può essere posizionato anche sul confine di proprietà a condizione che sia dotato di impianto automatico di apertura con comando a distanza.
6. Le recinzioni fronteggianti il mare dovranno avere un'altezza massima di mt. 1.50 e dovranno essere realizzate con struttura portante in ferro e/o acciaio e facciate in vetro.

### **Art. 89 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuali 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 la corrispondenza, atte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima di mt.1,20 dal pavimento.
2. I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

### **Art. 90 - Superamento delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli edifici privati, residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. n.384/1978, dalla L. n.13/1989 e dal D.M. del Ministero dei LL.PP. n.236/89, si da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli indicati come barriere architettoniche, e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.
2. L'adeguamento degli edifici dei percorsi interni e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazioni complessive dei fabbricati esistenti.
3. I progetti ai sensi della Legge n.13/1989 e dell'art. 24 della Legge n.104/92, devono, essere redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel D.M. n.236/89.
4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, resa da professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della Legge n.13/1989;
5. Il volume relativo all'inserimento di ascensori esterni a servizio di persone diversamente abili non concorre al computo della volumetria ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità.

## **CAPITOLO UNDICESIMO**

### **Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati ed all'arredo urbano**

#### **Art. 91 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

1. Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il rispetto dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le finiture ad essa attinenti devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.
3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, ad eccezione dei casi specifici previsti dalle leggi vigenti.
4. Le tubazioni dell'acqua ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi.
5. Al fine di contenere il degrado del paesaggio urbano, per l'installazione di pensiline o pergolati, quando si tratta di edifici plurifamiliari, occorre che sia predisposto un progetto di coordinamento degli interventi, pur differiti nel tempo, in termini di disposizione materiali-colori-forma-dimensione, che regoli unitariamente la trasformazione dei prospetti, approvato dall'assemblea di condominio nei termini di legge.

#### **Art. 92 - Tinteggiature e rivestimenti**

1. In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, devono eseguirsi campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o Permesso di Costruire
2. Nel caso di edifici con facciata unitaria è fatto divieto di procedere a rivestimenti o tinteggiature che interessino parti limitate del prospetto senza porre in relazione l'intervento all'omogeneità dell'insieme.
3. Nelle Zone A di piano, materiali e colori saranno disciplinati da apposito piano dei colori che l'Amministrazione andrà a redigere con successivi atti.

#### **Art. 93 - Antenne radio televisive e apparecchiature di condizionamento**

1. Gli impianti radio televisivi esistenti, in occasione della loro modifica sostanziale e i nuovi impianti, devono prevedere la posa in opera di unica antenna centralizzata
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti, tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi.
3. E' comunque facoltà del Sindaco 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 antenne a servizio di singoli alloggi.
4. ~~E' vietata l'installazione di antenne paraboliche, private o condominiali, sui balconi dei~~

~~fabbricati su facciate prospettanti vie e spazi pubblici. Le antenne potranno essere installate sulle coperture, torrini ascensori, terrazzi di copertura, spazi interni. (abrogato dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 14/03/2006)~~

5. E' vietata l'installazione di apparecchiature di condizionamento se affaccianti su vie e spazi pubblici.

**Art. 93 Bis – Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari – Disposizioni generali (integrato dalla Delibera di C.C. n° 36 del 14/03/2006)**

1. Il presente articolo intende disciplinare, attraverso la definizione dei criteri di collocazione degli impianti ed in ottemperanza alla legge 249 del 31 luglio 1997 art. 3, comma 13, l'installazione delle antenne paraboliche per ricezione delle trasmissioni satellitari sull'intero territorio comunale, per minimizzare l'impatto visivo e ambientale.
2. L'installazione degli apparati di ricezione singole e collettive delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della Città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, fatto salvo il diritto del Cittadino ad accedere a qualsiasi fonte di informazione;
3. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini, e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada e delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica o privata via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine ecc. quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare la parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Le parabole non potranno in alcun modo essere installate su falde in contrapposizione visiva ad edifici o a zone vincolate ai sensi delle Leggi n°1089/39 e n°1497/39.
4. Nel caso la soluzione di cui al punto precedente fosse tecnicamente impraticabile e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata domanda all'Ufficio tecnico comunale con allegata relazione, redatta da un installatore in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 46/90, oppure da tecnico abilitato, che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte.
5. In caso di nuova costruzione, interventi su edifici soggetti a recupero edilizio, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, e soprattutto quelli interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, altri impianti tecnologici), effettuate successivamente alla data di esecutività del presente R.E. è richiesta obbligatoriamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, altrimenti è richiesta la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti. Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari si intende l'insieme di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentono di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato, senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edili.
6. Le antenne paraboliche devono avere essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte e comunque non superiori a 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm di diametro per impianto singolo ed avere una colorazione che si mimetizzi con quella del manto

della copertura. I convertitori e le strutture di sostegno delle parabole devono anch'essi avere una colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare. I cavi di collegamento non devono essere visibili dall'esterno. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.

7. Le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla Legge 46 del 5 marzo 1990 (Norme per la sicurezza degli impianti).

**Art. 93 Ter – Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari  
Comunicazione per l'installazione (integrato dalla Delibera di C.C. n° 36 del  
14/03/2006)**

La posa in opera delle antenne paraboliche dev'essere preceduta da una comunicazione scritta da parte dell'interessato al competente organo comunale, corredata dalla seguente documentazione:

- ✓ Generalità del richiedente;
- ✓ Indicazione della via o piazza, n° civico ed estremo catastali dell'immobile.
- ✓ Esaustiva documentazione fotografica a colori ripresa ai vertici dei coni ottici più significativi;
- ✓ Planimetria in scala 1:500 con individuazione dell'edificio interessato dalla posa dell'apparato di ricezione satellitare;
- ✓ Elaborato grafico con individuazione planimetrica e frontale dell'antenna;
- ✓ Breve relazione esplicativa contenente le caratteristiche dell'antenna (tipo, dimensioni, colore);
- ✓ Dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90;

**Art. 93 Quater – Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari –  
Responsabilità, Controllo e Sanzioni (integrato dalla Delibera di C.C. n° 36 del 14/03/2006)**

1. Le responsabilità dell'applicazione delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di ricezione, degli amministratori di immobili, se trattasi di antenne condominiali.
2. In caso di installazioni non conformi ai disposti del presente R.E. si applica la sanzione pecuniaria prevista per le violazioni dei regolamenti comunali, a carico, in egual misura dei soggetti di cui al comma 1. L'ufficio Urbanistica competente può intimare l'adeguamento dell'impianto non conforme, procedendo, decorso inutilmente il termine di 60 giorni, alla rimozione delle stesse, addebitando le relative spese ai diretti interessati (proprietari singoli o amministratori d'immobile);
3. Per quanto attiene alle parabole esistenti, è obbligatoria la conformazione alle prescrizioni delle presenti disposizioni entro e non oltre la data del 30 giugno 2010.

**Art. 94 - Decoro ed arredo urbano**

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, come da art.116, (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere 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 realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro.

2. Nel caso di ampliamento, sostituzione o di qualsiasi intervento di recupero delle costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, andranno verificate, al fine di una più adeguata collocazione delle stesse, la rispondenza della loro ubicazione alle normative vigenti (codice della strada, decreto di attuazione dello stesso, regolamento comunale sull'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico, ecc.).
3. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) saranno realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili, anche da persone anziane e/o con ridotte capacità motorie.

### **Art. 95 - Mostre, vetrine ed insegne in genere**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad Autorizzazione, ai sensi dei vigenti Regolamenti sulla pubblicità e per l'occupazione del suolo pubblico.

L'Amministrazione redigerà con successivi atti, opportuno regolamento dettagliato.

### **Art. 96 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

1. L'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico è soggetta al pagamento della relativa tassa e all'osservanza delle condizioni che si riterranno opportune a seconda dei casi.
2. Le tende aggettanti sono proibite nelle piazze e strade prive di marciapiede.
3. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può superare la metà dell'ampiezza del marciapiede.
4. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stese devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed armonia nell'ambiente urbano.
5. 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.), è necessario acquisire il nulla osta delle Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico vigente.
6. Le tende su strutture portanti infisse al suolo dovranno essere, inequivocabilmente, removibili. L'ingombro non potrà superare la metà della larghezza del marciapiede e lasciare libera una parte pedonale comunque non inferiore a ml 2,00.
7. Non sono ammesse soluzioni a pannelli fissi, pur se smontabili, che di fatto definiscono soluzioni stabili e persistenti.

L'Amministrazione redigerà con successivi atti, opportuno regolamento dettagliato.

### **Art. 97 - Tabelle e numeri civici**

1. Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione; i numeri civici saranno collocati dal Comune con relativa spesa a carico dell'utente.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

### **Art. 98 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale**

1. L'esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale dovrà rispettare le disposizioni di cui al D.Lgs. N. 41/2004.
2. Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno od interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico ed ambientale l'intervento dovrà tendere alla conservazione integrale degli apparati decorativi originari o a integrare gli assetti primitivi, qualora i caratteri originari siano in parte compromessi da aggiunte dissonanti o da modifiche incoerenti. Sono considerati immobili di interesse artistico, storico, monumentale, archeologico ed ambientale tutti gli edifici ancora esistenti già vincolati o segnalati dal Comune per il vincolo, su tutto il territorio comunale e comunque tutti quelli realizzati antecedentemente al 195
3. Le aperture di nuove vetrine, nei fabbricati stilisticamente definiti, possono essere assentite solo se non compromettono la configurazione delle facciate.
4. Gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non possono essere asportate, spostate o comunque modificate senza la preventiva Autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.
5. Per il recupero dei fabbricati di interesse storico di edilizia tradizionale, urbana e rurale, si fa riferimento al regolamento tecnico approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 05/04/2004

### **Art. 99 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Il proprietario, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono obbligati a denunciare immediatamente i ritrovamenti al Sindaco, il quale richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico-artistico.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni destinati agli scavi.

**Art. 100 – Zone verdi e parchi**  
**(abrogato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008)**

- ~~1. 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.~~
- ~~2. 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 altrettante essenze autoctone compatibili.~~
- ~~3. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato dall'organo competente.~~
- ~~4. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.~~
- ~~5. Per la disciplina delle zone verdi, private e pubbliche si fa espresso riferimento al Regolamento Comunale per la salvaguardia del verde pubblico e privato, approvato con delibera di C.C. n° 101 del 02/10/2002; **(comma integrato dalla Delibera C.C. n° 36 del 14/03/2006)**~~

**Art. 100 – Verde Pertinenziale**  
**(integrato dalla Delibera C.C. n° 8 del 31/01/2008)**

1. 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.
2. 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 altrettante essenze autoctone compatibili.
3. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.
4. Nei nuovi interventi e nelle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti deve essere individuata l'area destinata a *Verde di Uso Esclusivo Pertinenziale costituita dalla parte del lotto fondiario*, di pertinenza degli edifici e sistemata a giardino, nella quantità minima del 30% della Superficie Fondiaria.
5. Tale quantità da realizzare all'interno di ogni comparto (o lotto fondiario) deve essere indicata nel progetto allegato alla Proposta di approvazione; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al Permesso di Costruire.
6. L'area destinata a Verde di Uso Esclusivo Pertinenziale dovrà essere scoperta, permeabile, sistemata a verde tramite la costituzione di manto erboso e la piantumazione di alberature.
7. Nelle aree a Verde Privato sono vietati:
  - il deposito di materiali;
  - il parcheggio degli autoveicoli;
  - lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
  - l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.

**Art. 101 – Autorimesse e Parcheggi**

1. Per spazi di parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli all'aperto.

2. Nelle nuove costruzioni devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a quella prevista dalla normativa vigente e dalle N.T.A. del Piano Regolatore.
3. Su tutto il territorio comunale i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti e/o da realizzare, ovvero al piano terra degli stessi, parcheggi a servizio delle singole unità immobiliari. Nelle zone residenziali di P.R.G. i parcheggi realizzati al piano terra dei fabbricati, con altezza utile non maggiore di mt. 2,40, non concorrono alla determinazione del volume.
4. Nei fabbricati esistenti è consentita l'utilizzazione a parcheggio pertinenziale del piano pilotis mediante la chiusura totale o parziale dello stesso con murature perimetrali.
5. Nelle aree comprese nella perimetrazione urbana, i parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
6. Nelle aree non comprese nella perimetrazione urbana, è consentita la realizzazione di parcheggi, la cui superficie non concorre a quella assentibile per manufatti connessi alla conduzione del fondo, nel sottosuolo dei fabbricati esistenti o da realizzare ed entro i limiti di sedime del fabbricato stesso. Nel caso in cui, per motivi tecnici, non sia possibile la realizzazione di parcheggi compresi nell'area di sedime del fabbricato, è consentita la costruzione di parcheggi interrati all'esterno della suddetta area con una superficie massima pari al 50% della superficie residenziale.
7. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.
8. Per le superfici a parcheggio sono indicate pavimentazioni con materiali e tecniche che garantiscano la permeabilità del suolo.

## **CAPITOLO DODICESIMO**

### **Disciplina della fabbricazione delle abitazioni ed attrezzature rurali**

#### **Art. 102 - Norme edilizie**

1. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.
2. Si applicano alle attrezzature rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.
3. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di ml 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e ml 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.
4. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml 1,20. Le pendenze del suolo circostante l'abitazione, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.
5. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione, salvo quanto diversamente previsto nel precedente art. 75.
6. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 73.
7. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo.

8. Ai fini di un adeguamento dello stato di fatto, sono ammesse costruzioni in ampliamento, purché queste siano effettuate senza diminuire la preesistente distanza dalla strada. In particolare le costruzioni esistenti realizzate prima del 1942 possono essere adeguate per esigenze aziendali e nel limite della cubatura attuale possono essere interessate da variazioni di destinazione compatibili con le zone agricole. Eventuali ristrutturazioni comportanti aumenti di volume per soli fini igienico-sanitari o di miglioramento abitativo saranno consentiti solo ed esclusivamente se è garantito l'uso agricolo-residenziale dell'immobile e nel rispetto della L.R. n. 18/83 e s.m.i.

#### **Art. 103 - Norme igieniche**

1. 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.
2. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.
3. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabili, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgate. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.
4. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'erogazione deve avvenire per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Ufficio competente e l'uso deve essere consentito dall'Ufficio Sanitario.
5. 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.
6. Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 60.
7. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 75, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.
8. Per lo scarico delle acque piovane, nere luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 59.
9. 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.
10. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.
11. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.
12. Per i nuovi fabbricati e per le ristrutturazioni totali,

#### **Art. 104 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda**

1. 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.).
2. Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità

di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

#### **Art. 105 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo**

1. Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo, ai sensi dell'art. 71 della L.R. 18/83 nel testo in vigore: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio..
2. I distacchi dai cigli stradali e dai confini del fondo, sono quelli definiti nel P.R.G.
3. I porticati aperti e le tettoie, non vengono computati ai fini del calcolo della superficie dei manufatti connessi alla conduzione del fondo nei limiti del 40% della superficie complessiva consentita (annessi agricoli e residenziale)

#### **Art. 106 – Agriturismo**

Ai sensi dell'art. 73 della L.R. n. 18/83 e s.m.i., nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare i fabbricati adibiti a residenza, ad uso agriturismo.

#### **Art. 107 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni per nuove abitazioni del presente Regolamento.
2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:
  - a) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di ml 1,20 pavimentato in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
  - b) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 58;
  - c) sono proibiti i solai senza protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante ed un pavimento di laterizio pressato o in marmette o altro materiale idoneo;
  - d) devono essere abolite le stalle ed i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali opportunamente sistemati, potranno essere sistemati come depositi, magazzini o altro;
  - e) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie consentite, dello spessore minimo di cm 20 e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche realizzarsi sopra l'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a ml 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati in modo tale da non consentire una agevole ed accurata pulizia;
  - f) tutti i locali devono essere intonacati all'interno;
  - g) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
  - h) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola.
  - i) i tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare stillicidio interno.
  - j) gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature ecc.) relativi alle concimaie e stalle, per quanto riguarda la manutenzione, devono rispettare le medesime prescrizioni stabilite per gli

edifici di nuova costruzione.

k) Te costruzioni realizzate in epoca ante-guerra potranno essere destinate ad agriturismo.

### **Art. 108 - Stalle concimaie**

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno ml 10,00.
2. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative ed ai regolamenti statali e regionali vigenti e con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.
3. Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiali impermeabili e munito di scoli.
4. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di ml 2,00 dal pavimento. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno ml 25,00.
5. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di ml 100,00 da qualunque abitazione e non meno di ml 50,00 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche escluso che nella stagione estiva (giugno, luglio e agosto) e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/99.

## **CAPITOLO TREDICESIMO Bioarchitettura, architettura bioclimatica**

### **Art. 109 - Finalità e definizioni**

La Città di Francavilla al Mare ha aderito, con delibera della Giunta Municipale n. 794 del 31.08.2000 al movimento Cittaslow – Rete internazionale delle città del buon vivere – Le città aderenti a detto movimento sottoscrivono una serie di impegni tra cui la previsione di politiche ambientali tendenti a mantenere e sviluppare le caratteristiche del territorio e del tessuto urbano valorizzando le tecniche del recupero e del riuso.

Nell'ambito del progetto Cittaslow, la Città di Francavilla al Mare promuove e sostiene il miglioramento della qualità urbana, la cura e il rispetto dell'ambiente, incentivando le opere di edilizia biocompatibile tese al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Benessere abitativo;
2. Contenimento dei consumi energetici;
3. Uso razionale delle risorse idriche, recupero e riciclo delle acque grigie;
4. Adozione di tecniche di bioedilizia con l'uso di materiali biocompatibili.

Per progettazione "bioclimatica" s'intende un complesso di soluzioni progettuali che intervengono a partire dal sistema ambientale in cui si colloca, sia nella scelta del sito, dell'orientamento, della forma, delle dimensioni e della distribuzione interna e sia nella scelta dei materiali, delle tecnologie costruttive delle chiusure, delle partizioni interne, delle vetrate e

dell'illuminazione esterna, per trasformare la costruzione in uno strumento di captazione, accumulo e distribuzione di energia.

### **Art. 110 - Criteri generali**

Al fine di usufruire degli incentivi previsti dagli articoli seguenti i criteri di progettazione riguardanti gli interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni e opere di manutenzione straordinaria dovranno essere mirati al conseguimento di:

A. Benessere abitativo inteso come:

1. Benessere termico :E' la opportuna limitazione della temperatura dell'aria interna negli spazi chiusi riscaldati, quando l'impianto di riscaldamento è in funzione, al fine di garantire adeguate condizioni di benessere per gli occupanti, contenere i consumi energetici e quindi i costi di esercizio dell'impianto, Affinché siano rispettate le condizioni di omeotermia, cioè le condizioni di stabilità dell'equilibrio termico del corpo umano, è necessario che il bilancio termico sia nullo, cioè la somma del calore metabolico e di quello che il corpo può ricevere dall'ambiente sia uguale alla quantità di calore che può essere ceduto all'ambiente stesso.
2. Qualità dell'aria: E' finalizzata all'ottenimento di una qualità dell'aria quanto più pura evitando la diffusione di polveri, microrganismi, funghi, accumulo di CO<sub>2</sub>, radon etc.; evitando le emissioni di sostanze nocive dovute alla combustione o presenti nei materiali di costruzione, e predisponendo un adeguato sistema di ricambio aria al fine di limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo, assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
3. Illuminazione: E' da prediligere un ottimale sfruttamento dell'illuminazione naturale in modo da assicurare le condizioni ambientali del benessere visivo. La sua quantità può dipendere dall'esposizione degli ambienti e dalle aperture esterne che devono essere adeguatamente dimensionate. L'illuminazione interna deve compensare la carenza di luce naturale, garantendo uniformità luminosa nei vari punti dell'ambiente. All'uopo è da prediligere l'utilizzo di infissi che oltre ad evitare l'abbagliamento riducano o agevolino gli effetti radianti della luce solare a seconda della necessità di raffreddamento o riscaldamento. L'illuminazione artificiale dovrebbe essere realizzata in modo da avvicinarsi il più possibile a quella naturale. A tal proposito si può prevedere l'installazione di appositi sensori che, rilevando l'intensità della luce proveniente dall'esterno, varino di conseguenza quella interna.
4. Rumori: La protezione contro il rumore all'interno dell'edificio può essere ottenuta mediante:
  - una disposizione sensata dei locali: le unità abitative vanno separate le une dalle altre mediante zone tampone (vani scale), locali insensibili ai rumori (cucina/bagno/WC) o da

zone con la medesima sensibilità (camere da letto con camere da letto). Ciò vale per la propagazione dei rumori sia in orizzontale che in verticale;

- utilizzo di idonei materiali fonoassorbenti tra i diversi elementi che compongono le murature ed i solai, separazione degli elementi per evitare ponti acustici., infissi a tenuta ecc.

5. Campi elettromagnetici: Ridurre i campi magnetici generati da dispositivi elettrici ed elettromagnetici e impianti elettrici interni attraverso:
  - la schermatura dei cavi elettrici di distribuzione dell'energia elettrica all'interno dell'edificio;
  - la progettazione dei percorsi dei cavi elettrici di distribuzione dell'energia elettrica all'interno dell'edificio che eviti, per quanto possibile, la formazione di gabbie di Faraday e di anelli;
  - l'installazione di interruttori che permettano di escludere dal circuito le linee di forza nelle camere destinate al riposo.
6. Umidità del terreno: Prevedere un adeguato sistema di ventilazione delle fondazioni e del terreno su cui poggiano al fine di asciugare l'umidità che proviene da quest'ultimo. Inoltre è di fondamentale importanza avere una ventilazione continua per far disperdere nell'ambiente esterno eventuali presenze di gas Radon (dovuto alla presenza di tufo nel terreno o nei materiali da costruzione), estremamente nocivo per la salute dell'uomo.

- B. Contenimento dei consumi energetici: Per limitare il consumo di energia fossile, con conseguente riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, si devono:
  - limitare le dispersioni di calore per trasmissione, attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati, e le immissioni d'aria dall'esterno;
  - impiego di tecnologie ad alta efficienza (caldaie a condensazione, pompe di calore ed apparecchiature a basso consumo energetico);
  - sostituire parte dell'energia altrimenti prodotta da combustibili fossili con energia prodotta da fonti rinnovabili.
  - Progettazione secondo i criteri bioclimatici ottimizzando le relazioni energetiche con l'ambiente naturale circostante e sfruttando gli apporti energetici del sole, del vento e delle condizioni climatiche locali.
  - garantire la climatizzazione estiva in modo naturale, sfruttando il corretto orientamento dell'organismo edilizio (edificio), la posizione e le caratteristiche delle finestre e la progettazione di opportuni elementi ombreggianti architettonici, di finitura o naturali.
  - Protezione (con elementi architettonici o vegetazionali esterni) delle pareti dell'organismo edilizio più esposte ai venti invernali.

- Uso razionale delle risorse idriche :minimizzazione del consumo di acqua potabile attraverso tecnologie di risparmio, come ad esempio la raccolta delle acque meteoriche in serbatoi interrati per il riutilizzo nei : gabinetti, pilozzi, impianti di innaffiamento e nei consumi a perdere non potabile. Riduzione del consumo di acqua potabile, attraverso l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, preventivamente trattate e con rete duale. Riduzione del consumo di acqua potabile, attraverso l'adozione di dispositivi per la regolazione manuale, da parte dell'utente, del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche, rubinetti a tempo, miscelatori aria-acqua.

5. Adozione di tecniche di bioedilizia con l'uso di materiali biocompatibili.

Sono da ritenersi biocompatibile quei materiali e sistemi costruttivi che per le loro caratteristiche si presentano come idonei all'uso convenuto e durevoli nel tempo, ottenuti da materie prime rigenerabili o abbondantemente disponibili, prodotti con procedimenti sicuri, non inquinanti per l'ambiente, e con l'utilizzo di poca energia non rigenerabile, privi di sostanze tossiche ed inquinanti, salubri e sicuri per gli utilizzatori, lavorabili on tecniche sicure per i lavoratori, riciclabili e riutilizzabili o eventualmente smaltibili con metodi sicuri e non dannosi per l'ambiente.

### Art. 111 - Incentivi

L'Amministrazione Comunale, al fine di incentivare le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti realizzate con architettura biocompatibile prevede le norme che consentono l'ottenimento di scaglioni sempre maggiori di sconto sugli oneri di cui alla L. 10/77 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica.

TABELLA PUNTEGGI		
	Punteggio Ottenuto	Sconto Oneri urbanizzazione
	40/59	20 %
	60/79	30 %
	80≤100	40 %

Al fine del calcolo delle volumetrie urbanistiche e delle superfici coperte sono esclusi i seguenti extra spessori:

- a) La parte delle murature esterne siano esse portanti o tamponature, eccedenti i 30 cm. di spessore finito. La porzione di muro extraspessore non può in ogni caso superare i 30 cm;
- b) La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano sino ad un extra spessore di cm. 15

Dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati e dalle strade previste da leggi e regolamenti.

Il presente regolamento individua due categorie di intervento che evidenziano ciascuna un punteggio conseguibile. La somma dei punti conseguiti dagli allegati A, B, indica l'incentivo cui si ha diritto.

#### ALLEGATO A – Risparmio energetico ed uso di fonti energetiche rinnovabili.

La relazione del Tecnico dovrà dimostrare il risparmio energetico ottenuto dall'applicazione di uno o più punti della tabella.

Risparmio Energetico + 20 % (rispetto allo standard della L. 10/91)	25 punti
Risparmio Energetico + 30% (rispetto allo standard della L. 10/91)	35 punti
Risparmio Energetico + 40% (rispetto allo standard della L. 10/91)	45 punti

#### ALLEGATO B – Impiego di materiali e sistemi costruttivi biocompatibili

Tipologia di materiale	Punti
Materiali naturali e/o tradizionali, materiali riciclabili.	
1) Strutture	
• Strutture orizzontali	2
• Strutture verticali portanti	10
• Strutture verticali non portanti	2
2) Finiture	
• Rivestimenti	2
• Pavimenti	2
• Intonaci	2
• Pitture	2
• Trattamenti	2
• Collanti e leganti	2
• Coibentazioni	2
• Impermeabilizzazione	2
3) Impianto elettrico per la riduzione del campo elettromagnetico composto almeno da:	
• Disgiuntore rete	
• Schermatura cavi nella zona notte	
• Schermatura scatone di derivazione nella zona notte	5
4) Materiali fonoassorbenti	
• Miglior isolamento acustico con l'utilizzo di materiali fonoassorbenti oltre quanto stabilito dalla normativa vigente	8
5) Acque	
• Impianto di fitodepurazione	8
• Erogatori a riduzione di portata	3
• Cisterne per la raccolta dell'acqua piovana per uso non potabile	8
• Casette w.c. a doppio pulsante	3

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di rete duale per acque grigie</li> </ul>	13
6) Sistemazioni esterne	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizzo di piante adatte al luogo con spiccate caratteristiche idrofile e che non necessitano eccessivo impiego di fertilizzanti e fitofarmaci</li> </ul>	5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizzo di pavimentazioni permeabili come ghiaietto, masselli forati, pavimenti in pietra naturale a giunti larghi, selciato ecc</li> </ul>	8

### **Art. 112 - Accesso agli incentivi**

Per poter usufruire delle agevolazioni previste, i soggetti proponenti dovranno sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale si richiede l'accesso agli incentivi.

Il Professionista incaricato della progettazione dovrà presentare una relazione preliminare con la descrizione dei sistemi costruttivi, delle tecnologie e dei materiali impiegati, illustrare con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative che dimostrino il raggiungimento degli obiettivi di qualità evidenziata.

La fine dei lavori dovrà essere corredata da perizia tecnica giurata del tecnico incaricato, da elaborati grafici che attestano la conformità delle opere alle linee guida di cui sopra, da documentazione fotografica realizzata in corso d'opera, da certificazioni e/o schede tecniche dei materiali. Il Direttore dei Lavori ed il proprietario dovranno dichiarare, sotto la propria responsabilità, la rispondenza delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto gli incentivi ed eventuali giustificate modificazioni che dovranno comunque essere sempre in sintonia con le scelte ed i criteri bioecologici.

### **Art. 113 - Sanzioni**

Nel caso in cui venga accertato da parte degli organi comunali il mancato rispetto dei criteri di architettura biologica di cui al permesso di costruire rilasciato, sono previste le seguenti sanzioni:

- Recupero dei suddetti oneri e l'irrogazione di una sanzione amministrativa mediante l'ordinanza di ingiunzione nella misura pari al doppio della riduzione.
- Notifica all'ordine professionale nel caso in cui la dichiarazione risulti mendace.
- Nel caso di concessione di premi di cubatura, la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la revoca dell'atto autorizzativo e la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi.

## **TITOLO IV PERMESSI PARTICOLARI**

### **CAPITOLO QUATTORDICESIMO Disciplina dei complessi ricettivi complementari e delle cave dismesse**

#### **Art. 114 - Modalità per l'installazione**

1. L'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari (quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei itineranti e simili) è subordinata al rispetto delle norme di cui alle Leggi Regionali n. 57/1979, n. 50/1980 e n. 75/1995 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al rispetto di tutte le altre norme vigenti attinenti la tutela del territorio.
2. I Permessi o autorizzazioni per l'allestimento dei complessi suddetti possono essere rilasciate dal Dirigente o dal responsabile del Servizio soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso previste, ferme restando la necessità dell'acquisizione delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

#### **Art. 115 - Cave dismesse**

Le aree di cava dismesse, saranno sottoposte, ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche coordinate del P.R.P., a progetti di recupero ambientale finalizzati alla creazione di biotipi artificiali, di aree boschive, e simili.

## **TITOLO V PERMESSI E DISPOSIZIONI FINALI**

### **CAPITOLO QUINDICESIMO Disciplina dei permessi per l'installazione di manufatti che non comportano trasformazioni urbanistica ed edilizia del territorio.**

#### **Art. 116- Campeggi liberi occasionali**

1. La realizzazione di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati o da Enti, è soggetta a permesso amministrativo da parte del Dirigente.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
3. Il rilascio del Permesso è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Dirigente può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi e il rispetto della normativa igienico-sanitaria vigente.

### **Art. 117 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie**

1. Sono considerate opere temporanee i manufatti destinati a sopperire a bisogni momentanei e che siano quindi, fin dall'origine, destinate ad essere rimosse non appena vengano meno o siano stati raggiunti gli scopi per i quali le stesse vengono realizzate. Le suddette opere devono pertanto essere costruite utilizzando materiali idonei, facilmente rimovibili.
2. L'installazione e lo spostamento delle suddette costruzioni temporanee è soggetta a permesso da parte del Dirigente, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
3. A titolo esemplificativo è ammessa l'installazione delle seguenti strutture:
  - a) *gazebo con struttura in legno o metallo e copertura leggera su terrazzi o giardini privati.*
  - b) *cabine o box prefabbricati destinati al ricovero di attrezzi o ad uso magazzino e deposito.*
  - c) *chioschi prefabbricati destinati alla vendita di giornali, generi alimentari ecc..*
  - d) *tendoni per spettacoli e manifestazioni*
4. I permessi sono rilasciati a tempo determinato per un periodo massimo di mesi 6 dalla data di rilascio e rinnovabili a semplice richiesta dell'interessato, ed è subordinata:  
al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore e di impegno a rimuovere le strutture di cui trattasi a propria cura e spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento;  
al preventivo deposito, a titolo di cauzione, della somma occorrente per eseguire l'eventuale rimozione della struttura da parte del Comune; a tal fine la richiesta di Permesso deve essere corredata da apposito computo metrico estimativo illustrante i costi per la rimozione, a firma di tecnico abilitato. In ogni caso la somma da depositare non deve essere minore di € 250,00.
5. Il permesso può in ogni caso, essere subordinato all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.
6. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impegno continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

### **Art. 118 - Criteri per il rilascio dei permessi per l'installazione di strutture trasferibili, precarie particolari**

1. Le costruzioni trasferibili, che non richiedono allacci stabili a pubblici servizi, possono essere installate sul suolo pubblico e privato, di norma in zone carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a ml 2,00, al netto di eventuali aiuole e che la parte occupata non superi la metà della larghezza totale dello stesso, misurata al lordo di eventuali aiuole.
2. Detti manufatti non possono essere installati in prossimità di monumenti o in modo da limitare vedute panoramiche,
3. La posa in opera di tendoni e similari può essere consentita su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità,

nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio. L'accesso e l'uscita del pubblico devono essere previste in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

#### **Art. 119 - Depositi di materiale su aree scoperte**

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e dai servizi.
2. Sono ammessi nelle zone produttive sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti l'ufficio tecnico e l'Ufficiale Sanitario Comunali, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. In caso di depositi non denunciati, il Dirigente può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 120 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o sottosuolo pubblico**

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa Autorizzazione amministrativa del Dirigente dei Lavori Pubblici, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa necessaria e non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. Il Dirigente può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento.
3. E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica Autorizzazione del Dirigente, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
4. Il Dirigente può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli o con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.
5. Il richiedente è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
6. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Dirigente può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per eventuali penalità e spese non rimborsate dagli interessati.
7. Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione od Autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art. 121

#### **Art. 121 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merce in genere**

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele a tutela della incolumità pubblica e della

circolazione, della dotazione di parcheggi, e della salute pubblica.

2. L'Autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

### **Art. 122 - Trivellazione ed escavazione**

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta a Permesso da parte del Dirigente del settore Urbanistica, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.
2. Il permesso per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde, eseguito da un tecnico designato dal comune e a spese del richiedente.
3. Nel permesso possono prescriversi disposizioni circa la quantità massima dell'acqua estraibile, i criteri di misurazione e valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con i quali procedere all'estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti.
4. Il rilascio del permesso è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
  - permettere l'attingimento di acque per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
  - consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale, o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo al mc non superiore ad 1/10 di quello vigente per le utenze domestiche.
5. Il permesso può essere temporaneamente sospeso o revocato qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso, oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.
6. E' vietato, senza permesso del comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.
7. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 5.

### **Art. 123 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico**

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne al centro abitato, è soggetta ad Autorizzazione del Dirigente dell'ufficio competente.
2. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti e passerelle senza alcuna alterazione della sezione della strada e del piano viabile.
3. Le acque meteoriche saranno convogliate nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che

defluiscano sul piano viabile.

4. L'Autorizzazione non può rilasciarsi se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio alla circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

#### **Art. 124 - Impianti di captazione dell'energia alternativa**

I pannelli per la captazione dell'energia solare nel caso di edifici con copertura a tetto devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

### **CAPITOLO SEDICESIMO Disposizioni finali e transitorie**

#### **Art. 125 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito**

1. Coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza permesso del Comune, devono entro sei mesi dell'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio del prescritto permesso.
2. In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e le dimensioni del volume interrato nonché le quote a cui si sviluppa entroterra e la sua destinazione d'uso.
3. L'Autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
  - a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti e per evitare infiltrazioni di acqua meteoriche o provenienti da eventuale rotture delle reti delle fogne e dello acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico Comunale;
  - b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture e ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
  - c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto, nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;
  - d) procedere a seguito di motivata richiesta del Dirigente al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Dirigente sentito il Tecnico Comunale.
4. Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito l'Amministrazione farà eseguire le opere con il recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 126 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

L'installazione e la trasformazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è disciplinata dal

relativo regolamento comunale.

### **Art. 127 - Impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi**

L'installazione di impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi è disciplinata da apposito regolamento approvato con delibere del Consiglio Comunale n° 43 del 26.04.2002 e n° 127 del 04.12.2002 rispettivamente per gli impianti rete GSM ed UMTS.

### **Art. 128 - Norme abrogate**

Tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme del presente Regolamento sono abrogate dalla data della sua entrata in vigore.

### **Art. 129 - Entrata in vigore del presente Regolamento**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione degli organi competenti e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogato il precedente Regolamento Edilizio.
2. Dalla data in entrata in vigore, il Regolamento Edilizio assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
3. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il Regolamento Edilizio è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi della Legge n. 142/1990.

### **Art. 130 - Riferimento normativo generale**

Per tutto quanto non diversamente previsto dal Regolamento Edilizio in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla Legge n. 241/1990, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.