

# **COMUNE DI STATTE**

**(Provincia di Taranto)**



## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Approvato con deliberazione C.C. n. 42 del 20.07.2009**

**Modificato con deliberazione C.C. n. 69 del 23.11.2009**

**Modificato con deliberazione C.C. n. 41 del 27.07.2010**

**Modificato con deliberazione C.C. n. 09 del 15.03.2011**

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Sezione I**  
**Ambito di applicazione**

**Art. 1 - Oggetto del regolamento**

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Puglia vigenti.
3. In forza dell'autonomia normativa del Comune e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Puglia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

5. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congruenti con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

## Sezione II L'iniziativa

### Art. 2 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia

1. Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 e ss. mm. ed int., prevede due forme autorizzative della attività edilizia:
  - a) il permesso di costruire (art. 10 T.U. e successivi)
  - b) la denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 del D.P.R. n. 380/01 e successivi)
- 1.bis L'art. 19 della L. 241/90, come modificato dalla L. 122/2010, ha introdotto la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) quale ulteriore titolo edilizio abilitativo.
2. La D.I.A. è utilizzabile, in alternativa al permesso di costruire, per i seguenti interventi:
  - a) frazionamenti di unità immobiliari;
  - b) cambi di destinazione d'uso con o senza opere da eseguirsi su immobili al di fuori delle zone omogenee di tipo A e solo nei limiti previsti dalla norme di attuazione del vigente strumento urbanistico comunale;
  - c) realizzazione e/o installazione di piscine pertinenziali ad uso privato nel rispetto delle distanze previste dal codice civile;
  - d) I pergolati pertinenziali così come disciplinati dal successivo art. 11;
  - e) Le tettoie pertinenziali;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- f) Le opere indicate al punto e) del successivo art. 30;
3. E' uno strumento facoltativo per il richiedente, che può sempre optare per il permesso di costruire.
  4. L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.
  5. Il permesso di costruire è attivabile:
    - a) ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ed int.,
    - b) oppure, in alternativa alla D.I.A., ai sensi dell'art. 22 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ed int., ricorrendone le condizioni.
  6. La D.I.A. è attivabile ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ed int..
  7. Le D.I.A. devono in ogni caso essere asseverate da progettista abilitato, che dichiara la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
  8. La S.C.I.A. è attivabile per le opere non eseguibili con permesso di costruire o D.I.A. alternativa al permesso di costruire. La documentazione da produrre a corredo della S.C.I.A. è la stessa prevista per la D.I.A.

## Sezione III Soggetti

### Art. 3 - Presentazione delle istanze

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario: nel caso di comproprietà pro-quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario;
  - f) il titolare di diritto di superficie;
  - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h) l'enfiteuta;
  - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203 e ss. mm. ed int.;
  - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - o) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.

## Sezione IV

### Attività oggetto dell'istanza

#### Art. 4 - Manutenzione ordinaria

1. Fermo restando quanto previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e int., dalle norme in materia di beni architettonici e storici e dalle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico sono classificati quali manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria a titolo esemplificativo e non esaustivo le opere di:
  - a) rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
  - b) riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti interni, degli infissi interni e dei serramenti interni;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- c) riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici;
- e) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- f) riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- g) riparazione delle lesioni di murature esterne con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- h) riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- i) innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
- j) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni e dei cancelli comprese le vetrine e le porte d'ingresso dei negozi, purché non ne siano mutati i materiali e le caratteristiche esteriori (sagoma e dimensioni esistenti);
- k) applicazioni di zanzariere o tende da sole su spazi privati;
- l) riparazione e sostituzione delle recinzioni con materiali assimilabili a quelli esistenti senza alterare sagoma e dimensioni;
- m) riparazione, sostituzione ed installazione di impianti in genere;
- n) riparazione e sostituzione di antenne pertinenziali agli immobili;
- o) manutenzione del verde privato esistente;
- p) installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni nel rispetto delle distanze del Codice Civile:

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- q) recinzioni formate con elementi portanti verticali in profilati metallici o paletti in legno e elementi orizzontali costituiti da rete o corda metallica.

### **Art. 5 - Manutenzione straordinaria**

1. Sono classificati quali manutenzione straordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

### **Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Sono classificati quali restauro e risanamento conservativo gli interventi 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero, degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero dell'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi, il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o di superficie

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

3. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del Decreto Legislativo 42/2004 e ss. mm. ed int.

### **Art. 7 - Ristrutturazione edilizia**

1. Sono classificati quali 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 modificazione 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.
2. Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulle posizioni degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi.
3. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione con la sola eccezione degli aumenti di superficie ottenuti

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

mediante realizzazione di soppalchi non utilizzabili ai fini abitativi e con altezza inferiore a mt 1.80.

## **Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono classificati quali 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.

## **Art. 9 - Demolizione**

1. Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a D.I.A.

## **Art. 10 - Interventi per opere minori**

1. Sono classificate quali opere minori, gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico.
2. Gli interventi di cui sopra da eseguirsi su area privata sono soggetti a D.I.A., mentre quelli da eseguirsi su area o spazi pubblici ad autorizzazione del servizio LL.PP, salvo quanto previsto al precedente art. 4.

## **Art. 11 - Interventi relativi alle pertinenze**

1. Non è richiesto titolo abilitativo edilizio, ma semplice comunicazione di inizio e fine lavori corredata di documentazione fotografica, per la realizzazione di pergolati scoperti o con copertura permeabile (canne, rete parasole e simili), aventi un ingombro massimo di mq 25,00, comprensivi anche di eventuali sporti e aggetti, e

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

nel numero massimo di uno per abitazione, fermo restando che gli stessi devono essere realizzati facendo salvi i diritti dei terzi;

2. Per pergolati scoperti o con copertura permeabile (canne, rete parasole e simili), aventi ingombro maggiore di mq 25,00 e nel numero massimo di uno per abitazione è ammessa la procedura della Denuncia di Inizio Attività.
3. In ogni caso le strutture del pergolato non costituiscono elemento di continuità strutturale tra fabbricati.

### **Art. 12 - Nuova costruzione**

1. Sono classificati quali interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli.
2. Sono da considerarsi tali:
  - a) 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 f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
  - e) 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;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree,

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) 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.

**N.B.** Per il centro storico le norme della presente Sezione IV vanno integrate con quelle dello specifico Piano di Recupero.

### **Sezione V Dei parametri edilizi**

#### **Art. 13 - Edificio, unità edilizia**

1. Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione a carattere permanente, coperta, isolata da vie o da spazi vuoti o da altre costruzioni, che disponga di uno o più liberi accessi.
2. Si definisce unità edilizia, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

#### **Art. 14 - Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un edificio la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, a servizio dell'edificio.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 15 - Unità immobiliare**

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

### **Art. 16 - Abitazione**

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

### **Art. 17 - Pertinenza edilizia**

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare – di cui generalmente fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali.
2. Sono classificati quali pertinenze, le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ss. mm. ed int., ( art. 9 L. 122/89), le tettoie, le pensiline, le recinzioni, i vani per ricovero attrezzi, i gazebo, le legnaie, le piscine ed i pergolati con l'esclusione di aree nude e inedificate e di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili.

### **Art. 18 - Parti comuni condominiali**

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria (SA).

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito, sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono necessariamente essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di dieci unità immobiliari residenziali e non debbono essere collocati al piano interrato se destinate ad attività condominiali che prevedono la permanenza di persone.

### Art. 19 - Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi, in conformità al presente R. E., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.
4. Per il centro storico si rimanda allo specifico piano di recupero.

### Art. 20 - Definizioni particolari

- a) **Terrazza:** si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da, parapetti o ringhiere;
- a.bis) **Terrazzo a livello:** si definisce terrazzo a livello uno spazio esterno posto in prosecuzione di una utenza abitativa sita al piano primo e superiori al primo e di uso esclusivo della stessa;
- b) **Balcone:** si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alle pareti perimetrali di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto o ringhiera e sostenuto da mensole o a sbalzo.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- c) **Portico:** si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno due lati aperti sull'esterno, delimitati da pilastri o colonne.
- d) **Pergolato:** serie di pergole ovvero intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) la cui funzione sia quella di ombreggiare e/o allevare piante arboree, erbacee o rampicanti.
- e) **Veranda:** si definisce veranda uno spazio chiuso su tutto il perimetro, escluso la parete di appoggio, da vetrate sostenute e coperte da strutture fisse.
- f) **Veranda aperta:** si definisce veranda aperta uno spazio coperto chiuso su tre lati;
- g) **Ballatoio:** si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
- h) **Tettoia o pensilina:** si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, con almeno due lati aperti se aderente al fronte di un fabbricato o al muro di cinta, ovvero con tutti i lati aperti se isolata.
- i) **Galleria:** si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- j) **Chiosco:** si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- k) **Gazebo:** si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica.
- l) **Bay –Window o Bow-Window:** si definisce Bay –Window o Bow-Window un corpo sporgente chiuso munito di finestra che si proietta dalla facciata di un edificio; può avere pianta rettangolare o poligonale; può essere di uno o più piani.
- m) **Serra solare:** si definisce serra solare uno spazio chiuso, separato dall'ambiente esterno mediante pareti vetrate e collegato alla costruzione con aperture, eventualmente apribili. La copertura può essere vetrata o opaca a seconda delle esigenze termiche richieste in fase di progettazione;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- n) **Pilotis**: si definisce uno spazio aperto su almeno tre lati, praticabile, comune e/o di pertinenza esclusiva, posto al livello del piano terra di un fabbricato avente solitamente struttura realizzata in calcestruzzo armato e/o in acciaio.

### Art. 21 - Superficie lorda (SL)

1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

### Art. 22 - Superficie complessiva (SC)

1. La superficie complessiva SC di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie utile (SU) e dalla sua superficie accessoria (SA), rispettivamente definite come ai successivi articoli, e che si calcola applicando la formula:  $SC = SU + 60\% \text{ di } SA$ .
2. La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie complessiva secondo quanto specificato all'articolo seguente.
3. La misura della SC si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di costruzione. Infatti la SC corrisponde alla «superficie complessiva» di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977.

### Art. 23 - Parti che non costituiscono superficie complessiva

1. Non costituiscono superficie complessiva SC, e quindi non entrano nel computo della superficie utile (SU) né della superficie accessoria (SA), i seguenti tipi di spazi costruiti:
  - a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
  - b) i lastrici solari che non siano pertinenze di unità abitative;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- c) gli spazi con altezza di piano AP minore o uguale a mt 1,80; tale altezza è elevata a m 2,00 massima nel caso di sottotetti utilizzati esclusivamente come locali di sgombero e locali tecnici per ricovero impianti, uniti ad abitazione sottostante;
- d) gli aggetti ed incassi aperti, di profondità < 0,60 m, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- e) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
- f) gli spazi aperti di sosta o passaggio quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
- g) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, tettoie nei limiti indicati all'art. 30 comma 1) lettera d) ed e), chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale e classificabili come costruzioni di tipo leggero;
- h) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;

### **Art. 24 - Superficie utile (SU)**

1. La superficie utile SU di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La SU si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria SA.
3. La misura della SU si utilizza ai fini del calcolo del contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. ed int.. Infatti la SU corrisponde alla «superficie utile abitabile» di cui all'art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### Art. 25 - Superficie accessoria (SA)

1. La superficie accessoria SA di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La SA si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie accessoria;
3. Costituiscono pertanto SA:
  - a) tutti i locali condominiali di servizio ad uso comune;
  - b) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato o seminterrato;
  - c) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la SU, o che abbiano altezza massima interna minore di m 2,50 e altezza media minore di m 2,20;
  - d) le autorimesse pertinenziali ;
  - e) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
  - f) i balconi, le terrazze nonché le verande;
  - g) la proiezione orizzontale (una sola volta) delle scale e delle rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più UI;
  - h) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine (una sola volta);
  - i) Stenditoi coperti.

### Art. 26 - Involucri leggeri rimovibili

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della SC, in quanto costruzioni di tipo leggero; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a permesso di costruire o a D.I.A. a seconda del tipo di intervento di cui trattasi. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le norme del codice civile.

## Sezione VI Dei parametri urbanistici

### Art. 27 - Volume (VL)

1. Il volume del fabbricato è il volume del manufatto o dei manufatti che emergono dal piano di utilizzo esterno del terreno come definito nel successivo articolo 36 – comma 2 e 5, con esclusione:
  - dei volumi porticati;
  - dei pilotis;
  - delle verande aperte;
  - dello spazio sottostante le tettoie, di pertinenza delle abitazioni, realizzate sui terrazzi a livello, anche se delimitati da grigliati in legno o pvc, frangisole ecc., purché non siano apposti infissi dotati di vetri, pannelli in policarbonato, pvc, ecc. garantendo, pertanto, il passaggio di luce ed aria ed a condizione che lo spazio così delimitato non costituisca in alcun modo proiezione all'esterno della superficie abitabile;
  - delle strutture aggettanti non chiuse;
  - delle scale aperte delle dimensioni minime strettamente necessarie per l'accesso al solo piano terra rialzato, ivi compreso il pianerottolo di arrivo;
  - delle scale aggiunte a quelle minime prescritte aperte, sia nella parte sottostante che sovrastante la soletta;
  - i volumi tecnici, come definiti dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31.01.1973;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### Art. 28 - Indice di densità territoriale (DT)

1. L'indice di densità territoriale (DT) è il rapporto tra il volume (VL) e la superficie territoriale (ST) del comparto di attuazione (CA). Risulta pertanto espresso dalla formula:  $DT = VL/ST$ .

### Art. 29 - Indice di densità fondiaria (DF)

1. L'indice di densità fondiaria (DF) è il rapporto tra il volume (VL) e la superficie fondiaria (SF) del lotto edificabile.
2. Risulta pertanto espresso dalla formula:  $DF = VL/SF$ .
3. In caso di discrasia tra la superficie catastale e la superficie reale del lotto sarà presa in considerazione la superficie reale del lotto che dovrà essere attestata tramite perizia giurata a firma di tecnico abilitato.
4. Prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio si dovrà procedere alla rettifica della superficie presso l'Agenzia del Territorio.

### Art. 30 - Superficie coperta (SK)

1. La superficie coperta (SK) di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture perimetrali del suo involucro, ad esclusione di:
  - a) le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi e corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico;
  - b) balconi aggettanti;
  - c) Tettoie pertinenziali per le abitazioni fino ad un ingombro massimo del 20% delle aree scoperte di pertinenza e comunque con una superficie, compreso gli sbalzi, non superiore a mq 40,00 e la cui copertura è realizzata con materiale rimovibile (legno, metallo e simili).
  - d) Tettoie pertinenziali per le attività commerciali, artigianali, industriali ed agricole fino ad un ingombro massimo del 20% delle aree scoperte di pertinenza e

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- comunque con una superficie, compreso gli sbalzi, non superiore a mq 50,00 e la cui copertura è realizzata con materiale rimovibile (legno, metallo e simili)..
- e) Piccole strutture non ancorate al terreno per il ricovero degli attrezzi da giardino e/o animali domestici, non in CLS o muratura, aventi dimensioni massime di mq 6,00 di superficie lorda SL, a altezza al colmo o estradosso non superiore a metri 2,20 nel numero massimo di una per area di pertinenza.
  - f) delle scale aperte delle dimensioni minime strettamente necessarie per l'accesso al solo piano terra rialzato, ivi compreso il pianerottolo di arrivo;
  - g) delle scale aggiunte a quelle minime prescritte aperte, sia nella parte sottostante che sovrastante la soletta.
2. Le opere di cui sopra che superano i limiti indicati sono da considerarsi per intero nel computo della superficie coperta (SK).

### **Art. 31 - Rapporto di copertura (RC)**

1. Il rapporto di copertura (RC) è il rapporto tra la superficie coperta (SK) dell'edificio e la superficie fondiaria (SF) del lotto di pertinenza. Risulta pertanto espresso dalla formula:  $RC = SK/SF$ .

### **Art. 32 - Superficie permeabile (SP)**

1. La superficie permeabile (SP) di un lotto è la porzione (inedificata) della sua SF che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente il sottosuolo.
2. Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree scoperte; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto (che comunque non deve essere inferiore ad un albero

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

ogni 60 mq. di superficie fondiaria) e la minima dotazione di superficie a verde (comunque non inferiore a 1 mq ogni 8 mq di superficie fondiaria).

### **Art. 33 - Rapporto di permeabilità (RP)**

1. E' dato dal rapporto tra tutte le superfici permeabili all'interno di un lotto e la superficie fondiaria del lotto stesso. Si misura in percentuale desunta dal rapporto risultante.

## **Sezione VII**

### **Delle altezze e delle distanze**

#### **Art. 34 - Sagoma dell'edificio**

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, escluse tettoie, balconi, pensiline e corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico.

#### **Art. 35 - Fronte dell'edificio**

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

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

## Art. 36 - Altezza del fronte (AF)

1. Si definisce altezza di un fronte di un edificio (AF) l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 30,00%, per inclinazioni superiori l'altezza si misura alla linea di colmo.
2. Le altezze di cui al comma precedente si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno alla base di ciascun fronte e cioè, dal piano finito del marciapiede stradale o del terreno naturale sistemato, sempre che la relativa quota corrisponda a quanto stabilito nella sistemazione di progetto; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.
3. Quando le linee di riferimento non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle tali altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.
4. Per le coperture a inviluppo curvilineo l'altezza è quella del piano di imposta aumentata dei 2/3 della saetta in chiave.
5. In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può aumentare la quota generale preesistente dell'intera area o quella eventualmente fissata da un Piano particolareggiato, per più di 0,35 mt (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso). Per la realizzazione di spessori superiore a tale limite, il manufatto sarà computato per intero ai fini del calcolo del volume. Tale norma si applica anche nel caso di opere di spandimento di terreno e di livellamento di aree, anche in assenza di realizzazione di fabbricati in elevazione.
5. bis. La norma di cui al comma precedente non si applica nel caso di cortili completamente chiusi qualora l'aumento di quota del piano di calpestio sia non superiore a mt. 1,00 e si renda necessario per lo smaltimento delle acque meteoriche attraverso condotte pluviali di smaltimento a gravità. In ogni caso le

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

altezze del fabbricato e dei muri di cinta andranno sempre computate con riferimento al piano originario.

5. ter. La norma di cui al comma 5 del presente articolo non si applica per i fabbricati per i quali i lavori risultano ultimati al 20.07.2009, limitatamente allo spandimento di terreno vegetale finalizzato alla creazione di giardino e ai terrazzamenti pavimentati di arredo esterno realizzati tra la quota di calpestio di piano terra e la quota di riferimento. In questi casi dovrà essere sottoscritto atto d'obbligo dal quale risulti che la quota di riferimento per il computo di altezze e volumi resta comunque quella indicata nei progetti originari.
6. Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, vani scala al di sopra delle linee di gronda, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili a servizio dell'edificio.
7. 1. Per i suoli edificatori compresi nelle zone che il vigente PRG tipizza come D5 o D9, per i quali si verifichi che:
  - a. lo stato naturale del terreno risulti essere costituito dal fondo scavo di piccole cave abbandonate di limitata profondità;
  - b. risultino circondati per almeno il 50% del perimetro da altri suoli o da strade il cui piano di calpestio è ad una quota pari a quella del ciglio della cava stessa.
  - c. La superficie del lotto sia non superiore a mq. 2.000,00 e la profondità del cavo non superiore a mt. 4,00.

La quota di riferimento per il computo delle altezze e dei volumi è quella delle suddette aree e/o strade circostanti, a condizione che si realizzi un riempimento del cavo con materiali lapidei aridi (pietrame calcareo, misto di cava o simili) certificati non inquinati o non inquinanti. In alternativa al riempimento, la quota suddetta potrà essere attinta con strutture verticali ed orizzontali murarie e/o in c.a.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Nel corpo di detto riempimento o delle strutture murarie è consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati, di intercapedini, di rampe e di scale di accesso agli stessi.
3. Qualora in adiacenza di uno dei confini esistano edifici fuori terra realizzati a quota inferiore a quella attinta dal riempimento o dalle strutture di cui ai comma precedenti, questi ultimi dovranno arretrarsi ad una distanza dai detti edifici e dal confine pari a quella prevista dalle norme per le distanze tra edifici e tra edifici e confini.

### **Art. 37 - Piano di un edificio**

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due orizzontamenti successivi, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; gli orizzontamenti possono presentarsi piani, inclinati o a volta.

### **Art. 38 - Altezza interna di piano (AP)**

1. L'altezza interna di piano (AP), è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando la copertura superiore è inclinata o voltata, la misura media convenzionale di (AP) viene ricavata dal rapporto VU/SU.

### **Art. 39 - Altezza interna del vano (AV)**

1. L'altezza interna del vano (AV) è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando la copertura superiore del vano è inclinata o a volta, la misura media convenzionale di AV viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del vano e la superficie utile.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

3. L'altezza netta interna AV rappresenta la prestazione richiesta ai vani abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.
4. L'altezza interna del vano non può essere ricavata artificialmente, ma deve essere limitata da elementi strutturali (solai, pavimenti e pareti).

### **Art. 40 - Soppalco**

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso presenta AP maggiore o uguale a 1,80 m e risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della SU, e si aggiunge a quella preesistente.

### **Art. 41 - Altezza di un edificio**

1. L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:
2. Come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto, salvo quanto previsto dalla L.R. 13/2008 e ss. mm. ed int. ;
3. Come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto se non abitabile e fruibile.

### **Art. 42 - Distanza di un edificio (D)**

1. La distanza (D) di un edificio, da un altro edificio, da un confine o da una strada, è la misura, sul piano orizzontale, del segmento di perpendicolare portato al contorno della sagoma determinato dall'intersezione con la sagoma di un altro edificio con il confine considerato o con il ciglio stradale e viceversa.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- 1.bis Le scale, anche se aperte, devono rispettare le stesse distanze che deve rispettare il fabbricato servito.
2. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino.
3. Non sono ammesse deroghe alle distanze di cui al presente articolo, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 47.

### **Art. 43 - Misura della distanza**

1. Le misure delle distanze da considerare sono:
  - a) D1 = distanza da un confine di proprietà,
  - b) D2 = distanza dalle strade,
  - c) D3 = distanza da un altro edificio.
2. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e del Codice Civile.

### **Art. 44 - Distanza da un confine di proprietà (D1)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, il valore da rispettare è: D1 = valore preesistente,
2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono quelle delle norme urbanistiche vigenti di piano.
3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono quelli delle norme urbanistiche vigenti di piano (N.T.A).
4. Solo quando sul confine è preesistente un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso e solo per la stessa profondità e altezza, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile, consentendo, altresì, la sopraelevazione a confine con atto di assenso del confinante registrato e trascritto.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

5. Le tettoie di cui all'art. 30 comma c. e d. devono rispettare una distanza minima dai confini di proprietà pari all'altezza massima della tettoia stessa qualora il punto più alto di questa sia superiore all'altezza del muro di recinzione.
6. Le scale, anche se aperte, devono rispettare le stesse distanze che deve rispettare il fabbricato servito.
7. Non sono ammesse deroghe alle distanze di cui al presente articolo, ad eccezione di quanto previsto nel successivo articolo 47.

### **Art. 45 - Distanza dalle strade (D2)**

1. La distanza (D2) dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, devono essere in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. Per strada si intende l'insieme di carreggiata, marciapiede, cunette o scarpate laterali.

### **Art. 46 - Distanza da un altro edificio (D3)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, il valore da rispettare è:  $D3 = \text{valore preesistente}$ . Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono quelli delle norme urbanistiche di piano vigenti.
2. Negli interventi di nuova costruzione, i valori da rispettare sono quelli delle norme urbanistiche di piano vigenti (N.T.A).

### **Art. 47 - Riduzione delle distanze**

1. I valori minimi di distanza di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

esclusivamente per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
  - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - e) opere di arredo urbano;
  - f) opere indispensabili per i fini di Protezione Civile.
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, su proposta dell'Amministrazione Comunale, sono stabilite con atto del Dirigente, propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi.
  3. I valori minimi delle distanze possono essere ulteriormente ridotti ai sensi della L.R. 13/2008 e ss. mm. ed int.
  4. Per le scale aperte delle dimensioni minime strettamente necessarie per l'accesso al solo piano rialzato, ivi compreso il pianerottolo di arrivo le distanze minime dai confini e dagli edifici possono essere ridotte rispetto a quelle previste nelle N.T.A., ma non possono comunque determinare un rapporto inferiore a 1/1 con l'altezza misurata al colmo dei parapetti pieni.

## CAPO II

### TITOLI ABILITATIVI

#### Sezione I

#### Contenuto dell'istanza, documenti ed elaborati da allegare

##### **Art. 48 - Attività edilizia libera**

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/2004 e ss. mm. ed int., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria come definiti all'art. 4;
  - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro -silvo-pastorali, compreso gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) Le serre mobili stagionale, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1. previa comunicazione, anche per via telematica. dell'inizi del lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 5, comma 1 del presente regolamento, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici. da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - e) le aree: ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di Inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

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

### **Art. 49 - Permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, definito all'art. 2, sottoscritta dai soggetti legittimati ai sensi dell'art. 3, deve essere corredata:
  - a) da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione,
  - b) dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio.
  - c) quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. 380/01 e ss. mm. ed int., nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. ed int. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché il parere di ASL, se non sostituito da autocertificazione, e dei Vigili del Fuoco, se necessario in ordine alla normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

richiedente e, dopo aver valutato la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Anche la richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. La documentazione integrativa di cui al precedente comma deve essere consegnata al SUE in maniera completa ed adeguata entro 60 giorni dalla richiesta. Può essere richiesta proroga di detto termine solo in caso di motivata e/o documentata impossibilità ad ottemperare nei tempi previsti. Il mancato riscontro alla richiesta di integrazioni entro il termine di cui prima è da intendersi quale cessato interesse da parte del richiedente il permesso e pertanto la pratica sarà archiviata. È data facoltà di produrre nuova istanza per la quale dovranno essere versati nuovamente i diritti di segreteria dovuti.
7. La documentazione richiesta all'atto della notifica di approvazione del progetto deve essere integrata entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta stessa. Il mancato riscontro alla richiesta di integrazioni entro il termine suddetto è da intendersi quale cessato interesse da parte del richiedente il permesso, pertanto la pratica sarà

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

archiviata. È data facoltà di produrre nuova istanza per la quale dovranno essere versati nuovamente i diritti di segreteria dovuti.

8. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. ed int., e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica il decreto legislativo 42/2004 e ss. mm. ed int..
9. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6.
10. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.
11. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
12. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 14 del DPR n. 380/2001 e ss. mm. ed int..
13. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 22, comma 7 del DPR n. 380/2001 e ss. mm. ed int., è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.
14. La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta in via preferenziale sulla modulistica appositamente predisposta dal SUE, deve essere

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

indirizzata alla competente struttura comunale e deve contenere tutti i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente,condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- d) generalità (ragione sociale e sede legale) dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In ogni caso prima dell'inizio dei lavori deve essere consegnata al SUE la Dichiarazione Unica di Regolarità Contributiva (DURC) corredata della Dichiarazione dell'Organico Medio Annuo (DOMA).
- e) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientale, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- g) certificato di inesistenza di ipoteche o altri gravami;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;

i) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

15. Alla domanda deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili.

### **Art. 50 - Denuncia di inizio attività (DIA)**

1. La denuncia di inizio attività può essere utilizzata nei casi indicati all'art. 2 del presente regolamento. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie nonché la conformità del fabbricato oggetto di intervento ai titoli abilitativi rilasciati.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.
3. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori allegando alla stessa:
  - a) certificato di collaudo e dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla DIA;
  - b) documentazione fotografica relativa all'intervento eseguito.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14ter, 14-quater, della L. n. 241/90 e ss. mm. ed int.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.
9. La denuncia d'inizio attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti, degli elaborati allegati e i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
  - d) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei Lavori;
  - e) generalità (ragione sociale e sede legale) dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio, nonché DURC e DOMA;
  - f) localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
  - g) indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
  - i) indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
10. Alla denuncia deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili.
11. Il progettista abilitato nella relazione dovrà:
- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della DIA;
  - b) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie vigenti.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### Art. 51 - Autorizzazione paesaggistica

1. I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dal titolo II del Decreto Legislativo 42/2004 hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione ovvero, nei casi espressamente disciplinati dall'art. 23 della L. R. n. 20/2001 e ss. mm. ed int., all'Amministrazione Comunale (per delega o subdelega), i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.
2. La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, ovvero l'attivazione di procedure urbanistiche semplificate di controllo urbanistico - edilizio inerenti beni ambientali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi del D.Lvo 42/2004 e ss. mm. ed int., con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.
3. Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra, gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) interventi inerenti l'esercizio delle attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
4. All'istanza deve essere allegata la documentazione indicata nell'abaco contenuto nell'allegato A delle norme tecniche PUTT/P della Regione Puglia e ogni altra documentazione, dichiarazione, asseverazione, attestazione, comunque denominata, necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.
5. Il responsabile del procedimento può chiedere documentazione integrativa, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente.

6. La documentazione integrativa di cui al precedente comma deve essere consegnata al SUE in maniera completa ed adeguata entro 60 giorni dalla richiesta. Può essere richiesta proroga di detto termine solo in caso di motivata e/o documentata impossibilità ad ottemperare nei tempi previsti. Il mancato riscontro alla richiesta di integrazioni entro il termine di cui prima è da intendersi quale cessato interesse da parte del richiedente l'autorizzazione paesaggistica e pertanto la pratica sarà archiviata. È data facoltà di produrre nuova istanza per la quale dovranno essere versati nuovamente i diritti di segreteria dovuti.

### **Art. 52 - Asservimento dell'area di pertinenza**

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiarie, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza legittimata o legittimabile dell'edificio stesso, devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia e a parcheggio, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
2. Le aree asservite non possono essere considerate libere ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
3. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono solo sui parametri urbanistici (cambio di destinazione d'uso con o senza opere, frazionamenti), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento a parcheggio, applicabile al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
4. Nel caso in cui da una unità immobiliare se ne realizzino due o più di due, l'unità immobiliare originaria è esente dall'asservimento dell'area di parcheggio.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

5. Per unità immobiliare originaria si considera quella dotata del vano cucina nella posizione originaria. Quando non sia possibile individuare nello stato modificato l'unità immobiliare originaria l'asservimento sarà applicato all'intero volume.
6. Per gli interventi indicati ai commi 3 e 4 del presente articolo, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree per mancata disponibilità di spazi idonei all'interno dell'area di pertinenza è ammessa:
  - a) la possibilità di asservire aree esterne al lotto purché ricadenti nel raggio di 100 metri da detto lotto;
  - b) in subordine la monetizzazione nella misura del 10% del costo base di costruzione, come fissato da provvedimento regionale, per mq di spazio per parcheggio da reperire;
  - c) per quanto attiene le variazioni di cui alla L.R. n. 33 del 15.11.2007 la monetizzazione è quella fissata dalla medesima legge.
7. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
8. Il vincolo di asservimento viene costituito nei seguenti modi:
  - a) **Per le aree destinate a parcheggio** mediante atto notarile o nelle forme equipollenti di legge da registrare e trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo prima del rilascio dell'atto abilitativo esplicito o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività.
  - b) **Per l'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la volumetria**, nelle zone individuate dallo strumento urbanistico come zona "E" Agricola, mediante atto d'obbligo ricevuto dal Segretario comunale, da registrare e trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'atto deve essere depositato presso il competente Ufficio prima del rilascio dell'atto abilitativo esplicito o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- c) **Per l'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la volumetria**, nelle zone diverse dalla zona "E" Agricola, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo da depositare presso il competente Ufficio comunale prima del rilascio dell'atto abilitativo esplicito o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività.
9. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie coperta SK dell'edificio e il volume lordo VL, il relativo indice dello strumento urbanistico vigente riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
10. È fatto divieto di asservire a parcheggio le rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati e comunque tutte quelle aree che materialmente non possono essere utilizzate come parcheggio.

### **Art. 53 - Cambi d'uso**

- a) Sono consentiti i cambi d'uso per immobili o porzioni di immobili esclusivamente nel rispetto delle N.d.A. del vigente strumento urbanistico.

### **Art. 54 - Frazionamenti**

1. Sono consentiti i frazionamenti di unità immobiliari previa presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

### **Art. 55 - Frazionamenti di terreni**

1. Il frazionamento di terreni sui quali insistono manufatti regolarizzati a seguito di condoni edilizi o accertati come preesistenze edilizie potrà avvenire alle seguenti condizioni:
- a) garantire al manufatto esistente un'area di pertinenza (c. 1, art. 52) pari o superiore a quella necessaria per realizzare un analogo manufatto secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria e di copertura previsti dalle vigenti norme di

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

attuazione dello strumento urbanistico e ove mancante applicando gli standard urbanistici della zona agricola così come indicato nel D.M. 1444/1968

- b) garantire le distanze del manufatto esistente dai nuovi confini nel rispetto delle vigenti norme di attuazione dello strumento urbanistico e dove assenti in misura non inferiore a metri 5,00;

### **Sezione II**

#### **Variazioni di termini e titolarità**

##### **Art. 56 - Proroga e voltura**

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.
4. Qualora, per fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di atto abilitativo che siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

5. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico datato a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
6. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.
7. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le opere mancanti.

### **Art. 57 - Varianti**

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi soggetti a 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 senza il pagamento di alcuna sanzione.
3. Qualora, nel corso dei lavori, si intenda apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

4. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
5. In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario

### **Art. 58 - Sostituzione del direttore dei lavori e/o dell'impresa assuntrice degli stessi**

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori e/o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.
2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere partecipata all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
  - c) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- d) generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio, nonché DURC e DOMA;
  - e) esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
  - f) nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.

### **Sezione III**

#### **Certificazione di agibilità**

##### **Art. 59. - Autorizzazione all'agibilità**

- 1. Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.
- 2. 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.
- 3. 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;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.
4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, 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 prevista dalle norme vigenti.
5. Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di agibilità tutti i soggetti intestatari, o successori o aventi causa, dei provvedimenti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico - sanitaria.
6. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e deve indicare:
- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).
7. Alla domanda devono essere allegati:
- a) il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;
  - b) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n. 652 e ss. mm. ed int.;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- c) una dichiarazione dello stesso richiedente, accompagnata da quella del Direttore dei lavori, che devono certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, la piena salubrità dei muri, delle strutture, degli impianti degli ambienti;
- d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti ai sensi dell'art. 25 comma c del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ed int.;
- e) certificazione del progettista e Direttore dei lavori attestante il consumo energetico dell'edificio espresso in kWh/m<sup>2</sup> anno;
- f) certificato finale di prevenzione incendi, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- g) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 13/1989 e ss. mm. ed int., sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- h) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 447/1995 e ss. mm. ed int., sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- i) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni vigenti in materia;
- j) autorizzazione allo scarico in atmosfera, secondo le disposizioni vigenti in materia;
- k) autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi del D.P.R. n. 616/1977 e ss. mm. ed int., o, nelle more del rilascio, documentazione dell'avvenuta richiesta e dichiarazione di conformità dell'Installatore;
- l) dichiarazione che i materiali utilizzati nella costruzione non siano compresi "nell'Elenco di sostanze e prodotti di uso industriale e processi produttivi cancerogeni" redatto dal Ministero della Sanità – Istituto Superiore della Sanità;
- m) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- n) documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.
8. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
9. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 8, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'Art. 5, comma 3, lettera a) del DPR n. 380/2001 e ss. mm. ed int. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
10. Il termine di cui al comma 8 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.
11. La documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 10 deve essere consegnata al SUE in maniera completa ed adeguata entro 30 giorni dalla richiesta. Può essere richiesta proroga di detto termine solo in caso di motivata e/o documentata impossibilità ad ottemperare nei tempi previsti. Il mancato riscontro alla richiesta di integrazioni entro il termine di cui prima è da intendersi quale cessato interesse da parte del richiedente l'agibilità, pertanto la pratica sarà archiviata. È data facoltà di produrre nuova istanza per la quale dovranno essere versati nuovamente i diritti di segreteria dovuti.
12. 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'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 60 - Certificazione energetica degli edifici**

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi o ristrutturati deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica allo Sportello Unico per l'edilizia, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

### **Art. 61 - Certificato di destinazione urbanistica e di esistenza vincoli**

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 e ss. mm. ed int..
2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
  - d) Alla domanda deve essere allegato, in duplice copia, con timbro e firma di tecnico abilitato, estratto della mappa catastale ed estratto dello strumento urbanistico vigente, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
3. L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente strumento urbanistico e l'eventuale esistenza di vincoli.

## **CAPO III**

# **SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

## **Sezione I**

### **Conferenza dei servizi**

#### **Art. 62 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, legge 241/90 e ss. mm. ed int.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 7 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i dipendenti dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90 e ss. mm. ed int..
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 63 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 e ss. mm. ed int.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

## **Sezione II Sportello unico**

### **Art. 64 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni attività inerente il campo dell'edilizia privata.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, che provvede in particolare:

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 42/2004 e ss. mm. ed int..
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e ss. mm. ed int., nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico DPR n. 380/2001 e ss. mm. ed int..
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- a) il parere della ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del DPR n. 380/2001 ss. mm. ed int.;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- 4- L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990 e ss. mm. ed int., degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio previsti dal DPR 380/01 e ss. mm. ed int.

### **Art. 65 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

- 1. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e ss. mm. ed int. e successive modifiche e integrazioni, sono regolamentate dalle vigenti norme in materia e dalle linee guida regionali giusta deliberazione della Regione Puglia del 27.11.2007 e ss. mm. ed int.

## **Sezione III**

### **Della valutazione preventiva**

#### **Art. 66 - Definizione e applicazione**

- 1. Sui progetti di una certa importanza che necessitano di titolo abilitativo, l'avente titolo alla richiesta del permesso di costruire, può richiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Con la valutazione preventiva, il responsabile dello sportello unico esprime il proprio parere sulla ammissibilità dell'intervento.
3. I contenuti della valutazione preventiva sono utili ai fini del rilascio del permesso di costruire a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva rilasciata. Gli stessi conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio.

### Art. 67 - Richiesta

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in unica copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
  - b) rappresentazione grafica dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti con particolare riferimento agli ulivi secolari e le altre essenze secondo la L.R. 14/2007 e ss. mm. ed int.;
  - c) rappresentazione grafica degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale opportune e con le indicazioni di cui ai punti precedenti, e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).

### **Art. 68 - Rilascio e validità**

1. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In tal caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta. Al titolare viene inviata, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la lettera di invito per il rilascio del provvedimento. Qualora non si presenti per il ritiro entro sessanta giorni dal ricevimento, la valutazione preventiva viene archiviata.
3. Decorso inutilmente il termine complessivo dell'istruttoria, la valutazione preventiva si intende respinta.
4. I contenuti della valutazione preventiva sono utili ai fini del rilascio del permesso di costruire a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva rilasciata. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento dei diritti per spese istruttorie così come determinati dal Comune.

**CAPO IV**  
**DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

**Sezione I**  
**Ambiente Urbano**

**Art. 69 - Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo da parte dell'ufficio ecologia e della polizia locale. La scelta e la collocazione delle essenze sarà regolamentata dall'apposito Regolamento per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde.

**Art. 70 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta da parte del responsabile del Servizio, la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto.

### **Art. 71 - Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza alla normativa vigente.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni, in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 72 - Chioschi, edicole**

1. Chioschi ed edicole situati su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito titolo abilitativo rilasciato dal SUAP.

### **Art. 73 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e ss. mm. ed int. e successive modificazioni ed integrazioni, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dalla normativa vigente.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 74 - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici - Accessibilità, adattabilità e visitabilità**

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche fissate dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti con decreto adottato ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ed int. inerente le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
2. La progettazione deve comunque prevedere:
  - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
  - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
  - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
  - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
3. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
4. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/2004 e ss. mm. ed int., devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

### **Art. 75 - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico**

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ed int. sono eseguite in conformità alle disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Ai progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.
4. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 2.
5. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili.
6. Il progettista, il direttore dei lavori ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della L. 104/1992 e ss. mm. ed int., delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili. Essi sono puniti con l'ammenda da € 5.164,00 a € 25.822,00 e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

### **Art. 76 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, così come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 2474 del 31.01.1973 (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, vani scala al di sopra delle linee di gronda, extracorsa

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

ascensori etc.) devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'Edificio (muri ad accumulo, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini della volumetria lorda e della superficie coperta, così come previsto dalla L.R. 13/2008 e ss. mm. ed int.
3. I volumi tecnici, che non dovranno avere accesso diretto dai locali di abitazione, dovranno avere un'altezza massima non maggiore a mt. 2.20 all'estradosso, fatta eccezione i casi in cui si rende necessario avere un'altezza superiore per certificate esigenze di carattere impiantistico.
4. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a Denuncia di Inizio Attività.
5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

### **Art. 77 – Verande, serre solari e stenditoi**

1. Non vengono computate ai fini del calcolo del volume lordo (VL) e della superficie coperta (SK) le verande realizzate su balconi a sbalzo che abbiano funzione esclusiva di difesa dall'azione degli agenti atmosferici e non costituiscano in alcun modo proiezione all'esterno della superficie abitabile.
2. la profondità delle suddette verande non potrà eccedere quella della struttura di sostegno.
3. Quanto previsto al comma 1. si applica anche alle verande realizzate su terrazzi a livello per le quali la profondità non potrà eccedere mt. 1,50.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

4. Per profondità superiori a quelle di cui al comma precedente l'intero manufatto concorrerà, invece, alla determinazione del volume lordo (VL) e della superficie coperta (SK).
5. La realizzazione di verande sulle facciate esterne costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 del codice civile e dovrà costituire intervento unitario, contestuale e coordinato. Per facciata esterna si intende quella prospiciente strade, piazze e spazi similari. Si intende prospiciente la facciata visibile secondo la perpendicolare condotta all'asse stradale.
6. Non vengono computate ai fini del calcolo del volume lordo (VL) e della superficie coperta (SK) le serre solari realizzate ai sensi della L.R. 13/2008.
7. La realizzazione delle serre solari deve osservare le seguenti regole:
  - a) La serra deve essere orientata verso sud. Sono assolutamente da evitare gli orientamenti Est ed Ovest che provocherebbero surriscaldamenti difficili da controllare ed eliminare. Una esposizione a Nord non pone, ovviamente, problemi di surriscaldamento, ma riceve nei mesi invernali radiazioni solari in quantità molto modesta.
  - b) La serra deve essere ventilabile. Per evitare il surriscaldamento nelle stagioni intermedie e soprattutto d'estate, l'aria calda, che si forma all'interno della serra, deve essere espulsa e sostituita con aria esterna. Di conseguenza, la struttura della serra deve essere quanto più possibile apribile, consentendo un'accentuata variabilità di assetto: da molto chiuso in inverno a molto aperto in estate (in questa stagione si può prevedere anche la temporanea dismissione degli infissi vetrati).
  - c) Sempre per ragioni di comfort la serra deve essere munita di schermature mobili per la protezione delle superfici trasparenti, in particolare quelle orizzontali e quelle verticali con esposizione Ovest, dai raggi solari nei periodi caldi. Tali schermature possono essere di moltissimi tipi quali tende, veneziane, pannelli, vegetazione. Affinché siano efficaci, è opportuno che siano collocate all'esterno delle superfici trasparenti e che siano di colore chiaro. Per assicurare

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

un buon comportamento termico e per ridurre il pericolo di condensa superficiale è raccomandabile l'uso di vetro camera; mentre per le coperture si deve impiegare cristallo anti-sfondamento.

- d) I telai possono essere realizzati in vari materiali, come per le finestre. Sempre per ridurre le dispersioni di calore e i problemi di condensa è consigliabile l'uso di profili con taglio termico.
- e) La copertura della serra costituisce la parte più delicata dell'intero sistema: le superfici orizzontali sono quelle che ricevono la maggiore quantità di radiazioni solari nei mesi estivi e quindi devono essere schermate e possibilmente apribili. Si può ricorrere quindi a pannelli scorrevoli. La schermatura si può ottenere mediante tende da sole avvolgibili, che scorrono su guide appoggiate alla struttura, all'esterno delle lastre trasparenti. Per consentire il deflusso delle acque piovane la copertura non potrà essere orizzontale, ma deve presentare un'inclinazione verso il bordo esterno, dove sarà presente una gronda di raccolta. Nel caso di pannelli scorrevoli se il movimento è attuato manualmente, tale inclinazione non dovrà superare il 5-6 %. Nel caso di movimentazione motorizzata si potranno usare inclinazioni maggiori.
8. La serra solare non può avere superficie lorda superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitativa realizzata.
9. La realizzazione di una serra solare è soggetta ad atto di vincolo da depositare presso il competente ufficio prima del rilascio dell'atto abilitativi esplicito o contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio attività.
10. la realizzazione di una serra solare è soggetta, altresì, alle disposizioni normative previste dalla L.R. 13/2008 e ss. mm. ed int.
11. È consentita la realizzazione di tettoia aperta su tutti i lati, con funzione di stenditoio sui lastrici solari praticabili ad una distanza dai parapetti pari all'altezza della tettoia stessa, per una superficie non superiore al 50% della superficie del lastrico solare e un'altezza all'estradosso non superiore a mt. 2.25. Gli elementi strutturali, verticali ed orizzontali, dovranno essere in legno, metallo o altri elementi

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

leggeri. È consentita la realizzazione in aderenza per un solo lato ad eventuali volumi autorizzati emergenti sul terrazzo.

### **Art. 78 - Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi adiacenti al fabbricato.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.
5. Le intercapedini non interrate sono computate ai fini della volumetria e superficie coperta e sono esentate dal pagamento del contributo di costruzione.

## Sezione II Spazi privati

### Art. 79 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso carrabile agli spazi di pertinenza e la carreggiata e tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 3,50
4. Per nuovi accessi carrabili da realizzare su edifici esistenti sono ammissibili deroghe alle prescrizioni del presente articolo comprovate da impossibilità tecnica di soddisfare a tali prescrizioni a condizione che siano adottati idonei sistemi di sicurezza alternativi.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima prevista dal Codice della strada.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque;
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati per quanto possibile alla presente norma.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### Art. 80 - Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 81 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Igiene e Sanità.
2. Per le acque piovane (ad esclusione delle acque di prima pioggia, le quali verranno convogliate in fognatura, previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti), si fa riferimento al D.Lvo 152/2006 e ss. mm. e int..
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

### **Art. 82 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica, etc.) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lvo 152/2006 e ss. mm. ed int..
4. All'interno del centro abitato è obbligatorio l'allacciamento alla rete pubblica idrica e fognante.

### **Art. 83 – Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo edilizio possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno o finestrato;
  - b) con muro sovrastato da reti, cancellate, frangisole o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
  - e) possono essere realizzati con altezza complessiva di mt 2,50;
4. Le recinzioni verso spazi pubblici e strade, sia pubbliche che private, possono essere realizzate con muro avente altezza massima di mt 1,20 eventualmente sovrastato da reti, cancellate, frangisole o siepi fino ad un'altezza massima complessiva di mt 2,50.
5. Esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva a meno di comprovata, ineliminabile impossibilità.
6. L'altezza della recinzione si misura:
  - a) Su spazi pubblici e strade, dal piano stradale fino alla sommità dell'elemento più alto;
  - b) Sui confini interni, dalla quota del terreno di proprietà fino alla sommità dell'elemento più alto.
7. In presenza di differenza di quota tra proprietà il piano di riferimento da tenere in considerazione per il calcolo dell'altezza è quello della media del dislivello tra le due quote.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

10. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
11. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati di competenza comunale, ove consentiti, devono essere arretrati di almeno 6,00 mt. dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale salvo diversa prescrizione dell'Ente gestore della strada.
12. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
13. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

### **Art. 84 - Spazi inedificati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare inconvenienti, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 85 - Sistemazioni delle aree esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni delle aree esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

### **Art. 86 - Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dal D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ed int.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, etc.

### **Art. 87 - Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

## *REGOLAMENTO EDILIZIO*

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Il numero civico deve essere collocato, rispetto a chi guarda dall'esterno, sul lato destro dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a cura e spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Dovranno essere realizzati secondo una tipologia unica per dimensioni, forma e materiali fissati dall'ente.

**CAPO V**

**REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO  
ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

**Sezione I**

**Inserimento ambientale delle costruzioni**

**Art. 88 - Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

6. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza. In presenza di piani particolareggiati di settore ( piano del colore, etc.) è prescritta l'osservanza degli stessi per le nuove costruzioni e per le esistenti in occasione di lavori di manutenzione inerenti particolari costruttivi interessati dai piani

### **Art. 89 - Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

### **Art. 90 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina dello strumento urbanistico vigente e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

### **Art. 91 - Prospetti su spazi pubblici**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri per tutti i piani.
8. Le finestre e i parapetti devono avere le caratteristiche prescritte dal Regolamento di Igiene e sanità.
9. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 11.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui il piano di calpestio costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,10 metri.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.
15. Per tutti i terrazzi possono essere utilizzate coperture a verde.

### **Art. 92 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, sulle fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) sono vietati:
  - a) aggetti e sporgenze maggiori di cm 5,00 al di sotto della quota di mt. 2,20 dal piano del marciapiede;
  - b) aggetti e sporgenze maggiori di cm 20,00 fino alla quota consentita per i balconi così come disciplinato al successivo art. 93;
  - c) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 2,50 se la strada ne è priva.

### **Art. 93 - Balconi e pensiline e bow-windows**

1. Balconi a sbalzo e pensiline posti sulle fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici e pubblici passaggi devono essere realizzati ad un'altezza minima di mt. 3,00 dall'eventuale marciapiede e la loro sporgenza non può eccedere quella del filo del sottostante marciapiede ridotta di cm. 50,00. Nel caso non esista marciapiede, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale e larghezza non superiore ad 1/10 della larghezza della strada.
2. Balconi a sbalzo e pensiline posti sulle fronti degli edifici prospettanti su spazi privati devono essere realizzati ad un'altezza minima di mt. 2,20 dalla sistemazione esterna.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 94 - Insegne, lampade e lanterne**

1. Se non diversamente disposto dal regolamento per la disciplina della pubblicità e delle affissioni le insegne, lampade, lanterne ed altre simili da porsi perpendicolarmente alle facciate prospettanti il suolo pubblico dovranno essere collocate in maniera tale da avere il loro punto più basso a quota non minore di mt. 2,50 dal piano del marciapiede e di mt. 2,80 dal piano stradale e la loro sporgenza non dovrà essere maggiore di mt. 0,50. Nel caso in cui la sporgenza sia superiore a mt. 0,50 (ad esempio per insegne a bandiera) la quota del punto più basso non potrà essere inferiore a mt. 4,50.
2. Le targhe e le insegne non luminose, con sporgenza uguale o inferiore a cm. 5,00, possono essere installate anche ad un'altezza inferiore di quella di cui al primo comma del presente articolo.
3. In caso di motivata necessità il competente ufficio comunale può prescrivere altezze maggiori o sporgenze inferiori di quelle previste nel presente articolo.

### **Art. 95 - Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

5. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
7. I locali abitabili posti al piano terreno in assenza di piano interrato o seminterrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
8. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40,00 cm.).
9. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
10. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
11. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
12. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperti sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
13. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
14. Il solaio di isolamento del piano di calpestio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
15. I dati della falda debbono essere riportati nella scheda del terreno allegata al progetto.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

16. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
17. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2% al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

### **Art. 96 - Disciplina del colore e dei materiali di finitura**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere intonacate o rivestite integralmente.
3. Possono essere autorizzati rivestimenti delle facciate con materiali ceramici, marmo, pietre naturali o altro solo se contestualizzati con l'ambiente circostante. Per gli edifici di cui al comma 4) il progetto dovrà essere completo di tavole grafiche esplicative della modellazione ambientale (rendering, ecc.).
4. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura a meno di parere favorevole della Soprintendenza.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici di cui al comma 1 non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
6. Per le facciate deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
8. Si dovrà privilegiare l'utilizzo di colori chiari.
9. Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree e per i beni storici e monumentali soggetti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ed int., nonché per le aree di interesse ambientale e nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente circostante.
10. In ogni caso la scelta dei colori e dei materiali di finitura deve rispettare le disposizioni del Piano del Colore e dei Materiali, ove approvato, al quale si rimanda anche per le modalità di presentazione degli elaborati progettuali.
11. L'approvazione del piano dei colori e dei materiali è da considerarsi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

### **Art. 97 - Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il progetto edilizio dovrà prevedere il particolare dettagliato del verde con l'indicazione di tutte le alberature esistenti da salvaguardare e di quelle di progetto.
3. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
4. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità: malattia o pericolo. L'abbattimento di alberi deve essere comunicato all'Ufficio manutenzione del verde del Comune.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

5. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo - invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
7. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
8. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
9. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
10. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
11. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

12. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
13. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
14. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando ne derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
15. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
16. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
  - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
17. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
18. La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria e si rende necessaria anche per ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
19. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici da tutelare.

## Sezione II

### Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

#### Art. 98 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrit , di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriai, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilit  delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione pu  far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumit  possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione del pericolo, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attivit  edilizia, sotto la responsabilit  personale del committente dei lavori.
5. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori alla competente struttura comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.
6. Entro venti giorni dall'inizio dei lavori volti all'eliminazione del pericolo, gli interessati devono presentare la documentazione necessaria tesa all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, in relazione alla natura dell'intervento da eseguire.
7. In presenza di accertate situazioni di pericolo l'Amministrazione Comunale provvede all'emanazione di ordinanza a carico del proprietario dell'immobile per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza

## *REGOLAMENTO EDILIZIO*

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

8. In caso di inadempienza da parte del proprietario, l'Amministrazione Comunale procede all'esecuzione delle opere necessarie per la messa in sicurezza in danno al proprietario stesso.

**CAPO VI**  
**REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI**  
**SPAZI FRUIBILI**

**Sezione I**  
**Requisiti di comfort ambientale**

**Art. 99 - Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni ed altre unità immobiliari con destinazione diversa da quella residenziale devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio - ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a) sviluppo di gas tossici;
  - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c) emissione di radiazioni pericolose;
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
7. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dalla normativa di riferimento.
8. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 100 - Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di areazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni.
2. Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione e, comunque, in aderenza al vigente Regolamento di Igiene e Sanità.
3. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

### **Art. 101 - Ventilazione meccanica**

1. La necessità di impiegare la ventilazione meccanica trova la sua giustificazione nella scarsa affidabilità della ventilazione garantita dalle infiltrazioni, essendo questa variabile in funzione delle condizioni microclimatiche locali.
2. Per altre attività specifiche le prescrizioni sono indicate nei relativi capitoli del Regolamento di Igiene e Sanità.
3. Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi si applicano le Norme UNI in vigore.

### **Art. 102 - Illuminazione naturale**

1. L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.
3. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico.
4. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
5. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna. Il requisito si intende soddisfatto per i locali di abitazione abitabili quando la superficie delle finestre è non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,60.
6. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.
7. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione. I lucernari orizzontali sono comunque sconsigliati. E' opportuno utilizzare la copertura per alloggiare sistemi verticali e/o inclinati (shed) realizzati in modo tale da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigerla verso l'interno.
8. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

9. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
10. E' necessario adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
11. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.
12. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene e Sanità , al quale si rimanda.

### **Art. 103 - Illuminazione artificiale**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.
2. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
3. E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

4. Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.
5. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.
6. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili /pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
7. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento di Igiene e Sanità, al quale si rimanda.
8. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

### **Art. 104 - Controllo del soleggiamento**

1. Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:
  - a) evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
  - b) contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.
  - c) Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:
    - d) condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
    - e) eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

## *REGOLAMENTO EDILIZIO*

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Prescrizioni e requisiti degli edifici ai fini del presente articolo sono regolati dal Regolamento di Igiene e Sanità, al quale si rimanda.

### **Art. 105 - Comfort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 1 marzo 1991 ed alla L. 447/1995 e ss. mm. ed int. e alla vigente normativa della Regione Puglia in materia di inquinamento acustico.

## Sezione II

### Requisiti spaziali

#### Art. 106 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. I principi generali, la definizione delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime, sono descritti nel Regolamento di Igiene e Sanità, al quale si rimanda.

#### Art. 107 - Cortili, cavedi, patii

1. Si definiscono:
  - a) **Patio**: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
  - b) **Cortile**: uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella totale delle pareti che la circondano.
  - c) **Chiostrina** uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella totale delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.
  - d) **Cavedio** lo spazio interno circoscritto dai muri perimetrali dell'edificio, che serve a dare aria e luce a locali secondari (bagni, gabinetti, disimpegno, servizi etc.), - denominato talvolta anche chiostrina, vanella o pozzo di luce;
  - e) **Cavedio tecnologico o impiantistico**, lo spazio tecnico normalmente non praticabile, anche se eventualmente ispezionabile e praticabile per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione destinato al passaggio delle tubazioni per impianti idrici, fognari, elettrici, gas, solari termici, di riscaldamento ambienti, acqua calda sanitaria, etc.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. Nel patio e nel cortile possono affacciare tutti i locali delle abitazioni.
3. Nella chiostrina e nel cavedio possono affacciare solo bagni, w.c., cucine, locali di disimpegno e accessori, scale.
4. Nel Cavedio tecnologico non può affacciare alcun tipo di locale.
5. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
6. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce e aria a scale, stanze da bagno, corridoi.
7. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi; le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia.
8. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono ammessi aggetti.
9. I fondi dei cavedi devono essere muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
10. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento di Igiene e Sanità.

### **Art. 108 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati il cui piano di calpestio si trova al di sotto del piano del marciapiede o della sistemazione esterna sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano di sistemazione esterna;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano di sistemazione esterna stradale.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, palestre, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia in osservanza al regolamento di Igiene e Sanità.
3. I locali seminterrati il cui piano di calpestio è posto in ogni suo punto alla quota non inferiore ad 1 m rispetto al piano di sistemazione esterna possono essere destinati ad abitazione nel rispetto della vigente normativa in materia e in osservanza al regolamento di igiene e sanità';

### **Art. 109 - Boxes ed autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in osservanza al regolamento di Igiene e Sanità.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

## **Sezione III**

### **Requisiti funzionali**

#### **Art. 110 - Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque reflue, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

## *REGOLAMENTO EDILIZIO*

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 111 - Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura, devono essere dotati di una cappa collocata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

**CAPO VII**  
**ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Sezione I**  
**Disciplina delle opere**

**Art. 112 - Inizio dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori.
2. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
  - a) gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
  - b) le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - c) le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
  - d) le generalità del Responsabile del cantiere.
3. La data d'inizio dei lavori deve essere partecipata al Comune propedeuticamente all'effettivo inizio.
4. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del permesso di costruire. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

5. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la declaratoria di decadenza del relativo provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia;
6. Il titolare del permesso di costruire o della Denuncia di inizio Attività è altresì tenuto all'osservanza dei contenuti e dei termini previsti da tutta la normativa speciale in tema di presentazione di documentazione relativa alle materie collegate ( es. strutture, impiantistica, risparmio energetico, sicurezza sui luoghi di lavoro, radiazioni elettromagnetiche, produzione di energia, etc.).

### **Art. 113 - Richiesta e determinazione dei punti fissi**

1. Per interventi di nuova edificazione, prima della comunicazione di inizio lavori, il titolare deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.
2. Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
3. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza.
4. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

5. Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori, dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi e dall'Amministrazione Comunale.
6. Sarà realizzata in punto opportuno una colonnetta caposaldo che rimarrà fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori

### **Art. 114 - Visite ispettive**

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

### **Art. 115 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili**

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla L. 109/1994 e ss. mm. ed int., tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.
3. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
4. In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

5. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio.
6. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di agibilità prescritti dal vigente Regolamento d'Igiene e Sanità.
7. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.
8. Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.
9. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.
10. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

11. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
12. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di opportune dimensioni e comunque non inferiore alle dimensioni di cm 40 x cm 60, con l'indicazione:
  - a) degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia;
  - b) delle generalità del titolare del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia;
  - c) della data di inizio e fine lavori;
  - d) del progettista,
  - e) del direttore dei lavori,
  - f) dell'impresa assuntrice dei lavori,
  - g) del responsabile del cantiere,
  - h) del progettista e direttore dei lavori delle strutture in c.a.,
  - i) del responsabile della sicurezza .
13. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.
14. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

### **Art. 116 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali**

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisorie di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
5. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benessere e il nulla – osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.
8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

pubblico confinanti e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.
10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.
11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
13. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.
14. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.
15. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

16. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinarne l'esecuzione, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente degli opportuni accorgimenti.

### **Art. 117 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.
2. Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche (caratterizzazione dei suoli) tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
3. Qualora siano superati i limiti tabellari si dovrà procedere alla bonifica dei suoli ai sensi del D.Lvo 152/2006 e ss. mm. e int.
4. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
5. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento o di bonifica.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### Art. 118 - Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.
3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.
4. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
5. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.
6. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale in materia.
7. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

8. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
9. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
10. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

### **Art. 119 - Demolizioni**

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità;
3. l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
4. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.
5. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

6. I materiali risultanti dalle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta esclusivamente a mezzo di cassone mobile, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

### **Art. 120 - Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo - etno - antropologici, archivistici, librari**

1. I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nel D.L.vo 42/2004 devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.
2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'ente interessato alla tutela e comunque dovrà chiedere l'ausilio della forza pubblica.
3. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva di individuare, d'intesa con gli enti preposti alla tutela dei beni archeologici, le aree di particolare interesse per le quali l'esecuzione di interventi di nuova edificazione e comunque tali da comportare

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

movimenti di terra è subordinata all'effettuazione di apposite indagini preventive a cura degli stessi enti di tutela.

### **Art. 121 - Ultimazione dei lavori**

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.
2. Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di inizio lavori del permesso di costruire, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per le opere oggetto di permesso di costruire e in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.
5. La comunicazione, preferibilmente redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e corredata da documentazione fotografica, ricevuta di avvenuto accatastamento e planimetria catastale, certificazioni degli impianti tecnologici, bolle di smaltimento rifiuti.
6. La data di ultimazione dei lavori deve essere formalizzata al S.U.E. entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.
7. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

## *REGOLAMENTO EDILIZIO*

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

8. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

## **CAPO VIII**

### **MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI**

#### **Sezione I**

#### **Documentazione tecnica**

##### **Art. 122 - Documentazione tecnica**

1. Le istanze tese all'ottenimento degli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, nonché le denunce di inizio dell'attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.
2. Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 2 copie cartacee e n. 1 copia su supporto informatico in formato DWG, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente e del progettista (con relativo timbro professionale).
4. In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni UNI A4, per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.
5. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli elaborati da allegare, opportunamente

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:

**a) In ogni caso e per qualsiasi tipologia di intervento:**

- I. estratto mappa catastale secondo scala predisposta, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
- II. stralcio del vigente strumento urbanistico e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
- III. planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc.;
  - presenza di eventuali infrastrutture e impianti (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;
- IV. rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- V. planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
- limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
  - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- VI. verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici - edilizi ed urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente e schema riassuntivo delle superfici ai fini del calcolo del contributo di costruzione;
- VII. ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali.
- b) Interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione - oltre alla documentazione di cui al precedente comma a):**
- I. tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A4) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti nel rispetto dell'art. 30 della L.R. 04.06.2007 n. 14 e ss. mm. ed int., delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- II. tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- III. per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- IV. per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- V. tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- VI. schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
- VII. nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte;
- c) **In caso di ristrutturazione, totale o parziale, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, oltre alla documentazione di cui al precedente comma a):**

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- I. tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planovolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
- II. tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- III. rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- IV. tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- V. tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

6. Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni).

### **Art. 123 - Relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planovolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi, ad esplicitare i requisiti prestazionali.
2. La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, dovrà in particolare contenere:
  - a) descrizione dell'area d'intervento e sua classificazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio;
  - e) descrizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
  - f) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- g) calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative;
  - h) descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo.
3. Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
- a) genere di industrie da insediare;
  - b) numero di addetti previsti;
  - c) descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
  - d) indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
  - e) precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici o nocivi.
  - f) In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
  - g) conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
  - h) conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - i) conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - j) conformità degli scarichi civili o industriali;
  - k) conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - l) conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

## CAPO IX

### ONERI

#### Sezione I

#### Disposizioni generali

##### Art. 124 - Riferimenti normativi

1. L'art. 1 della L. 10/1977 (oggi art. 16 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia), meglio nota come Legge Bucalossi, ha introdotto il principio secondo cui "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi".
2. Il presente Regolamento disciplina l'applicazione del contributo dovuto per i Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) per la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio del Comune di Statte. Tale contributo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione è dovuto in relazione agli interventi, soggetti a Permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
  - a) aumento delle superfici complessive degli edifici (SU + SA);
  - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
  - c) aumento del numero delle unità immobiliari;
4. Il presente regolamento disciplina, inoltre, i casi di esenzione dal contributo stesso non espressamente previsti dalla legge.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### Art. 125 - Esenzione dal contributo.

1. Sono esonerati dal versamento del contributo di cui agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione:
  - a) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.
  - b) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
  - c) le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
  - d) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20,00%, di edifici unifamiliari; Ai fini dell'esenzione si intende per edificio unifamiliare quello destinato alla residenza di un nucleo familiare medio, realizzato in fabbricato singolo, a schiera, o in blocco comunque da terra a tetto, con ingresso autonomo. L'alloggio oggetto di ampliamento o ristrutturazione deve avere una superficie utile residenziale (SU) non superiore a 110 mq. Gli ampliamenti del 20,00% consentiti devono intendersi riferiti sia al volume, sia alla superficie complessiva (Superficie utile abitabile SU + Superficie Accessoria SA). Per la gratuità delle concessioni dovranno permanere le caratteristiche di edificio unifamiliare come sopra descritto. Resta inteso che l'ampliamento nella misura del 20,00% è ammesso una sola volta per singolo edificio come sopra definito, ovvero più volte purché complessivamente la somma degli ampliamenti sia inferiore alla percentuale del 20% riferita all'edificio originario. Qualora l'ampliamento superi i limiti di percentuale suddetti il contributo dovuto sarà applicato per l'intero ampliamento. Per l'applicazione dell'esenzione di cui al presente comma il Permesso di Costruire o la D.I.A. deve contenere apposita dichiarazione del

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

tecnico e della proprietà di non aver già usufruito con altre richieste dell'esenzione o in alternativa in che percentuale ne ha già usufruito.

e) la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti come individuate dall'art. 7 della L. 13/1989 e ss. mm. ed int., per le esigenze dei disabili.

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;

b) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

c) per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli eseguiti su edifici esistenti, quando l'interessato si impegni agli obblighi di cui alla vigente normativa in materia di Edilizia Convenzionata.

### **Art. 126 - Determinazione del contributo di costruzione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione per gli interventi:

a) residenziali

b) turistici

c) commerciali e commerciali all'ingrosso

d) direzionali

e) artigianali ed industriali

f) agricoli

g) sportivi

sono determinati ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed int. e delle relative leggi regionali di attuazione e si applicano in base alle tabelle parametriche ed ai conseguenti atti deliberativi del Consiglio Comunale. Si precisa che ai sensi e per

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

gli effetti dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed int.), il permesso relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione con esclusione del contributo sul costo di costruzione.

### **Art. 127 - Edilizia convenzionata**

1. Il contributo di cui art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed int. è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il concessionario si impegni con convenzione o atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto così come previsto dagli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed int..

### **Art. 128 - Interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare**

1. Per gli interventi compresi all'interno dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/1962 e ss. mm. ed int., il contributo di cui al D.P.R. 380/2001 è commisurato alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; non è dovuto il contributo sul costo di costruzione.

### **Art. 129 - Interventi relativi ad insediamenti artigianali o industriali**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 del DPR 380/2001 e ss. mm. ed int. il contributo sul costo di costruzione non è dovuto ed i provvedimenti autorizzativi sono assoggettati alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione.
2. Eventuali residenze saranno assoggettate al versamento del contributo di costruzione.

### **Art. 130 - Piscine, campi da tennis e attrezzature sportive in genere ecc.**

1. La realizzazione di dette attrezzature è soggetta al pagamento della percentuale del 5% sul costo di costruzione da documentarsi con apposito computo metrico

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino della Regione Puglia ultimo uscito.

### **Art. 131 - Varianti**

1. Per le varianti, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà corrisposto e calcolato, con i costi vigenti al momento del rilascio del P.C. originario.
2. Per i progetti autorizzati con atti abilitanti in sostituzione di precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomutate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

### **Art. 132 - Completamento lavori (rinnovi)**

1. Qualora i lavori di cui all'atto abilitante rilasciato non siano ultimati nei termini di cui al D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed int. lo stesso dovrà essere considerato decaduto per la parte non ultimata.
2. In tal caso i lavori non ultimati saranno oggetto di nuovo atto abilitante. In tale sede si procederà ad una verifica dello stato di avanzamento dei lavori e gli oneri saranno determinati in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della nuova istanza.
3. Qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ultimate tutte le opere ad esclusione di:
  - a) pavimentazioni interne;
  - b) infissi interni;
  - c) sanitari;
  - d) opere di finitura interna;per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà applicato il contributo di costruzione.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 133 - Frazionamenti nelle ristrutturazioni edilizie**

1. Nel caso in cui da una unità immobiliare destinata alla residenza si realizzino due o più unità immobiliari, l'unità immobiliare originaria è esente dal versamento del contributo di costruzione qualora nella stessa non venga eseguito nessun tipo di intervento; per unità immobiliare originaria si considera quella dotata del vano cucina nella posizione originaria. Quando non sia possibile individuare nello stato modificato l'unità immobiliare originaria, il contributo sarà applicato all'intera superficie ridotta in maniera forfettaria del 30%.
2. La stessa riduzione forfettaria del 30% sarà applicata anche nel caso di interventi su edifici ad uso diverso dalla residenza.

### **Art. 134 - Fusioni di unità immobiliari**

1. Nel caso in cui da due o più unità immobiliari se ne realizzi una, il contributo di costruzione non è dovuto qualora non si configura una ristrutturazione edilizia.

### **Art. 135 - Cambio di destinazione**

1. Il mutamento della destinazione d'uso senza opere é ammesso solo nei limiti previsti dalla norme di attuazione del vigente strumento urbanistico comunale. E' soggetto al pagamento del solo contributo inerente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il mutamento delle destinazione d'uso degli immobili in presenza di opere edilizie, ammesso solo nei limiti previsti dalla norme di attuazione del vigente strumento urbanistico comunale, comporta la corresponsione del contributo di costruzione.
3. Si considera cambio di destinazione funzionale il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie:
  - a) residenziale
  - b) turistico - ricettiva
  - c) industriale o artigianale
  - d) commerciale

- e) direzionale
- f) pubbliche o di interesse pubblico
- g) agricola e attività connesse

## **Sezione II**

### **Corresponsione del contributo**

#### **Art. 136 – Versamenti**

1. Per le richieste di permesso di costruire, il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo costruzione) deve essere corrisposto entro 90 gg. dalla data della richiesta da parte del SUE, ovvero, in caso di rateizzazione, deve essere prodotta l'attestazione di versamento della prima rata corredata da polizza fideiussoria. Il mancato rispetto del termine di cui prima produrrà gli effetti di cui all'art. 49
2. Per le Denunce di Inizio Attività, l'attestazione del versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo costruzione) deve essere allegata al momento del deposito della stessa;

#### **Art. 137 - Rateizzazioni**

1. Se il contributo complessivo (contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) da versare è d'importo superiore a Euro 2.000,00 è ammessa la rateizzazione con le modalità riportate nel presente articolo.
2. L'importo dovuto può essere rateizzazione in massimo quattro rate semestrali anticipate di importo costante.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

3. La prima rata (pari a 1/4 del totale) deve essere versata, nei termini dell'articolo 156 del presente regolamento, prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero deve essere allegata alla DIA al momento del deposito della stessa.
4. A garanzia delle restanti rate dovrà essere prodotta Polizza Assicurativa o Fidejussione Bancaria per un importo pari alla cifra da rateizzare.
5. Le tre rate rimanenti dovranno essere versate con cadenza semestrale a partire dalla data di versamento della prima rata e comunque entro il termine massimo di validità della polizza stessa.
6. Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori dovesse avvenire prima che alcune rate non siano giunte alla loro scadenza, queste dovranno comunque essere versate in un'unica soluzione e le attestazioni dovranno essere prodotte al SUE prima della comunicazione di ultimazione lavori..

### **Art. 138 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. Secondo quanto previsto dall'art. 16 del DP R 380/2001 il concessionario può, in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (con esclusione del contributo sul costo di costruzione se dovuto) e fino alla concorrenza dei medesimi, chiedere di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, secondo le modalità appresso indicate, ed è facoltà del Comune accettare la richiesta.
2. L'istanza di scomputo dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, pena il diniego. Alla stessa dovrà essere allegato il progetto completo delle opere da eseguirsi redatto da un tecnico abilitato comprendente una relazione sull'intervento nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino tecnico della Regione Puglia disponibile alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.
3. In caso di variazione dei prezzi intervenuta fra la data di presentazione del computo metrico estimativo e la data del rilascio del Permesso di Costruire,

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

l'interessato e/o il Comune potrà richiedere una revisione delle opere ammesse a scomputo mediante la presentazione di un nuovo Computo metrico estimativo.

4. Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico e si dovrà riferire ad opere completamente finite e funzionali.
5. Non potranno essere prese in considerazione richieste relative alla manutenzione quali, ad esempio, risagomatura o manutenzione di strade, ripristino tubazioni, ecc.
6. La richiesta verrà istruita congiuntamente alla domanda di Permesso di Costruire e, in caso di accoglimento, l'esecuzione delle opere verrà autorizzata secondo le modalità della vigente normativa in materia e comunque soggetta stipula di atto di convenzionamento, con deliberazione di Consiglio Comunale.
7. Le opere devono essere eseguite e completamente ultimate entro la fine dei lavori e comunque non oltre il termine di validità del provvedimento abilitante.
8. Qualora le opere proposte dal concessionario insistano su area non di proprietà del Comune il concessionario dovrà provvedere a cedere al Comune anche le aree interessate dall'intervento e, nel caso di infrastrutture a rete quali ad esempio tubazioni e/o canalizzazioni, potrà essere presa in considerazione, in luogo della cessione dell'area, la costituzione di un diritto di servitù a favore del Comune.

### **Art. 139 - Restituzione del contributo in caso di rinuncia o mancata utilizzazione del permesso di costruire o denuncia inizio attività.**

1. Il contributo di costruzione è restituito ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività non abbiano avuto luogo.
2. La richiesta di rimborso deve essere presentata al SUE dal titolare del titolo abilitativo edilizio e dovrà essere corredata dalle attestazioni di versamento in originale e da una dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e ss. mm. ed int. nella quale si precisa che non è stato dato in alcun modo corso ai lavori previsti.
3. In caso di rinnovo del permesso di costruire o nuova presentazione della DIA riferiti ad interventi che non abbiano avuto luogo, il contributo sarà ritenuto utile per il

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

nuovo titolo abilitativo edilizio fatto salvo eventuale conguaglio a condizione che le istanze siano depositate entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire precedente o dalla presentazione della DIA.

4. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative e le sanzioni corrisposte dal titolare del titolo abilitativo edilizio in dipendenza di ritardati pagamenti.

## Sezione III

### Vigilanza e Sanzioni

#### Art. 140 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed int., qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi;
3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed int.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 140 bis - Ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione**

1. Il ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione comporta le sanzioni previste dalla vigente normativa.
2. Qualora la data di scadenza del versamento cada di giorno festivo il termine di scadenza è automaticamente prorogato al primo giorno feriale.

### **Art. 141 - Superficie virtuale**

1. Gli interventi comportanti incrementi di volume, per i quali non è possibile individuare in maniera diretta una superficie di riferimento, si procede alla determinazione di una superficie virtuale dividendo il volume stesso per un'altezza (AP) virtuale di mt 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di mt 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.
2. In ogni caso la sanzione dovuta non può essere inferiore a Euro 516,00.

### **Art. 142 - Opere non valutabili in termini di superficie o di volume**

1. Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume si applicano la sanzione minima di Euro 516,00 quali ad esempio:
  - a) Traslazione dell'edificio sul lotto rispetto a quanto autorizzato (nel rispetto delle distanze previste dalle vigenti norme di attuazione dello strumento urbanistico).
  - b) Pertinenze, gazebo, pergolati, scavi, riempimenti, vasche d'acqua (ad esclusione delle piscine), insegne pubblicitarie.
  - c) Demolizioni in genere, installazione di canne fumarie, cambio di coloritura facciata rispetto all'assentito, ogni altra opera non computabile in termine di superficie e volume non espressamente indicata nelle precedenti tipologie e non rientrante nelle casistiche di cui al punto successivo.
  - d) Modifiche di prospetto.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

### **Art. 143 - Opere esterne di particolare rilievo**

1. Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume, quali piscine, impianti sportivi, campi da tennis, campi da golf, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolarità e rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito, il 10% del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia giurata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato.

### **Art. 144 - Inosservanza del Regolamento Edilizio**

1. Per l'inosservanza a quanto disposto dal presente regolamento, oltre a quanto disposto da specifica normativa in materia o dal presente regolamento, si applicano le seguenti sanzioni:
  - a) omessa comunicazione di inizio lavori € 300,00. La sanzione è applicata al titolare del titolo abilitativo edilizio, al direttore dei lavori ed all'impresa esecutrice dei lavori;
  - b) omessa comunicazione di fine lavori entro il termine di cui all'articolo 121 comma 6 del presente regolamento € 300,00. La sanzione è applicata al titolare del titolo abilitativo edilizio ed al direttore dei lavori.
  - c) omessa esposizione del cartello indicante gli estremi del titolo abilitativo e degli altri dati previsti all'art. 115 del presente regolamento € 150,00. La sanzione è applicata al titolare del titolo abilitativo edilizio, al direttore dei lavori ed all'impresa esecutrice dei lavori;
  - d) Cartello non conforme alle disposizioni di cui all'art. 115 del presente regolamento (dimensioni e/o incompletezza dei dati riportati) € 100,00. La sanzione è applicata al titolare del titolo abilitativo edilizio, al direttore dei lavori ed all'impresa esecutrice dei lavori;
  - e) omessa presentazione della richiesta del permesso di costruire o della DIA nei termini di cui all'articolo 98 comma 6 del presente regolamento € 250,00. La sanzione è applicata al proprietario dell'immobile.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

- f) non consentire il libero accesso nel cantiere agli addetti alla vigilanza sulle costruzioni € 250,00. La sanzione è applicata al titolare del titolo abilitativo edilizio, al direttore dei lavori ed all'impresa esecutrice dei lavori
  - g) inosservanza alle prescrizioni relative ai numeri civici € 100,00.
  - h) Mancata rimozione di opere temporanee € 1.000,00. La sanzione è applicata al titolare del provvedimento abilitativo;
  - i) La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 48 del presente regolamento (attività edilizia libera), comportano la sanzione pecuniaria pari a € 258,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
2. Ai procedimenti sanzionatori aperti, e non ancora definiti alla data del presente atto (27.07.2010), relativi ad opere eseguite senza la preventiva acquisizione del titolo abilitativo previsto dal vigente Regolamento Edilizio, ma rientranti in quelli di "Edilizia libera" di cui alla legge n. 73/2010, a domanda dell'interessato, si applica il regime sanzionatorio più favorevole per il richiedente.

### **Art. 145 - Pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni**

1. Il versamento delle sanzioni previste dalla vigente normativa e/o indicate nei precedenti articoli non esime dal pagamento del contributo di costruzione se dovuto.

### **Art. 146 - Rateizzazione delle sanzioni**

1. Viene ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità previste dall'art. 137 del presente regolamento.

**CAPO X**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**Sezione I**  
**Gestione del regolamento**

**Art. 147 - Modifiche al regolamento edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dalla normativa in materia.

**Art. 148 - Testi coordinati**

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme vigenti in materia.

**Art. 149 - Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

**Art. 150 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

## INDICE

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Sezione I - Ambito di applicazione

Art. 1 - oggetto del regolamento pag. 1

#### Sezione II - L'iniziativa

Art. 2 - titoli abilitativi dell'attività edilizia pag. 2

#### Sezione III - Soggetti

Art. 3 - presentazione delle istanze pag. 4

#### Sezione IV - Attività oggetto dell'istanza

Art. 4 - manutenzione ordinaria pag. 5

Art. 5 - manutenzione straordinaria pag. 7

Art. 6 - restauro e risanamento conservativo pag. 7

Art. 7 - ristrutturazione edilizia pag. 8

Art. 8 - ristrutturazione urbanistica pag. 9

Art. 9 – demolizione pag. 9

Art. 10 - interventi per opere minori pag. 9

Art. 11 - interventi relativi alle pertinenze pag. 9

Art. 12 - nuova costruzione pag. 10

#### Sezione V - Dei parametri edilizi

Art. 13 - edificio, unità edilizia pag. 11

Art. 14 - area di pertinenza pag. 11

Art. 15 – unità immobiliare pag. 12

Art. 16 – abitazione pag. 12

Art. 17 - pertinenza edilizia pag. 12

Pag. 130

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

Art. 18 - parti comuni condominiali	pag. 12
Art. 19 - superfetazione edilizia	pag. 13
Art. 20 - definizioni particolari	pag. 13
Art. 21 - superficie lorda (SL)	pag. 15
Art. 22 - superficie complessiva (SC)	pag. 15
Art. 23 - parti che non costituiscono superficie complessiva	pag. 15
Art. 24 - superficie utile (SU)	pag. 16
Art. 25 - superficie accessoria (SA)	pag. 17
Art. 26 - involucri leggeri rimovibili	pag. 17
 <b>Sezione VI - Dei parametri urbanistici</b>	
Art. 27 - volume (VL)	pag. 18
Art. 28 - indice di densità territoriale (DT)	pag. 19
Art. 29 - indice di densità fondiaria (DF)	pag. 19
Art. 30 - superficie coperta (SK)	pag. 19
Art. 31 - rapporto di copertura (RC)	pag. 20
Art. 32 - superficie permeabile (SP)	pag. 20
Art. 33 - rapporto di permeabilità (RP)	pag. 21
 <b>Sezione VII - Delle altezze e delle distanze</b>	
Art. 34 - sagoma dell'edificio	pag. 21
Art. 35 - fronte dell'edificio	pag. 21
Art. 36 - altezza del fronte (AF)	pag. 22
Art. 37 - piano di un edificio	pag. 24
Art. 38 - altezza interna di piano (AP)	pag. 24
Art. 39 - altezza interna del vano (AV)	pag. 24
Art. 40 – soppalco	pag. 25
Art. 41 - altezza di un edificio	pag. 25
Art. 42 - distanza di un edificio (D)	pag. 25
Art. 43 - misura della distanza	pag. 26
Art. 44 - distanza da un confine di proprietà (D1)	pag. 26

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

Art. 45 - distanza dalle strade (D2)	pag. 27
Art. 46 - distanza da un altro edificio (D3)	pag. 27
Art. 47 - riduzione delle distanze	pag. 27

## CAPO II - TITOLI ABILITATIVI

### Sezione I - Contenuto dell'istanza, documenti ed elaborati da allegare

Art. 48 - attività edilizia libera	pag. 29
Art. 49 - permesso di costruire	pag. 31
Art. 50 - denuncia di inizio attività (DIA)	pag. 35
Art. 51 - autorizzazione paesaggistica	pag. 38
Art. 52 - asservimento dell'area di pertinenza	pag. 38
Art. 53 - cambi d'uso	pag. 41
Art. 54 - frazionamenti	pag. 41
Art. 55 - frazionamenti di terreni	pag. 41

### Sezione II - Variazioni di termini e titolarità

Art. 56 - proroga e voltura	pag. 42
Art. 57 - varianti	pag. 43
Art. 58 - sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi	pag. 44

### Sezione III - Certificazione di agibilità

Art. 59 - autorizzazione all'agibilità	pag. 45
Art. 60 - certificazione energetica degli edifici	pag. 49
Art. 61 - certificato di destinazione urbanistica e di esistenza vincoli	pag. 49

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

## CAPO III - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

### Sezione I - Conferenza dei servizi

Art. 62 - conferenza dei servizi tra strutture interne al comune pag. 50

Art. 63 - conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse pag. 51

### Sezione II - Sportello unico

Art. 64 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) pag. 51

Art. 65 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) pag. 53

### Sezione III - Della valutazione preventiva

Art. 66 - definizione e applicazione pag. 53

Art. 67 – richiesta pag. 54

Art. 68 - rilascio e validità pag. 55

## CAPO IV - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### Sezione I - Ambiente Urbano

Art. 69 - disciplina del verde su aree pubbliche pag. 56

Art. 70 - decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico pag. 56

Art. 71 - insegne e mezzi pubblicitari pag. 57

Art. 72 - chioschi, edicole pag. 58

Art. 73 - passaggi pedonali pag. 58

Art. 74 - progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici pag. 59

Art. 75 - eliminazione o superamento delle barriere architettoniche  
negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico pag. 59

Art. 76 - volumi tecnici ed impiantistici pag. 60

Art. 77 – verande e serre solari pag. 61

Art. 78 - intercapedini e griglie di aerazione pag. 64

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

## Sezione II - Spazi privati

Art. 79 - accessi e passi carrabili	pag. 65
Art. 80 - strade private	pag. 66
Art. 81 - allacciamento alle reti fognarie	pag. 67
Art. 82 - allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 67
Art. 83 – recinzioni	pag. 67
Art. 84 - spazi inedificati	pag. 69
Art. 85 – sistemazioni delle aree esterne ai fabbricati	pag. 70
Art. 86 - toponomastica e segnaletica	pag. 70
Art. 87 - numeri civici	pag. 70

## CAPO V - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

### Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 88 - decoro delle costruzioni	pag. 72
Art. 89 – allineamenti	pag. 73
Art. 90 - spazi conseguenti ad arretramenti	pag. 74
Art. 91 - prospetti su spazi pubblici	pag. 74
Art. 92 – sporgenze e aggetti	pag. 76
Art. 93 – balconi e pensiline e bow-windows	pag. 76
Art. 94 – insegne, lampade e lanterne	pag. 77
Art. 95 - salubrità dei terreni edificabili e degli edifici	pag. 77
Art. 96 - disciplina del colore e dei materiali di finitura	pag. 79
Art. 97 - disciplina del verde su aree private	pag. 80

### Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 98 - manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 83
--	---------

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

## CAPO VI - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

### Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 99 - qualità dell'aria in spazi confinati	pag. 85
Art. 100 - ventilazione naturale	pag. 87
Art. 101 - ventilazione meccanica	pag. 87
Art. 102 - illuminazione naturale	pag. 87
Art. 103 - illuminazione artificiale	pag. 89
Art. 104 - controllo del soleggiamento	pag. 90
Art. 105 - comfort acustico	pag. 91

### Sezione II - Requisiti spaziali

Art. 106 - caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	pag. 92
Art. 107 - cortili, cavedi, patii	pag. 92
Art. 108 - spazi di cantinato e sotterraneo	pag. 93
Art. 109 - boxes ed autorimesse	pag. 94

### Sezione III - Requisiti funzionali

Art. 110 - dotazione di servizi	pag. 94
Art. 111 - spazi di cottura	pag. 95

## CAPO VII - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### Sezione I - Disciplina delle opere

Art. 112 - inizio dei lavori	pag. 96
Art. 113 - richiesta e determinazione dei punti fissi	pag. 97
Art. 114 - visite ispettive	pag. 98

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

Art. 115 - sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili	pag. 98
Art. 116 - recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali	pag. 100
Art. 117 - sistemazione e bonifica delle aree edificabili	pag. 103
Art. 118 – scavi	pag. 104
Art. 119 – demolizioni	pag. 105
Art. 120 - cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo - etno - antropologici, archivistici, librari	pag. 106
Art. 121 - ultimazione dei lavori	pag. 107

## CAPO VIII - MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

### Sezione I - Documentazione tecnica

Art. 122 - documentazione tecnica	pag. 109
Art. 123 - relazione illustrativa	pag. 114

## CAPO IX - ONERI

### Sezione I - Disposizioni generali

Art. 124 – riferimenti normativi	pag. 116
Art. 125 - esenzione dal contributo	pag. 117
Art. 126 - determinazione del contributo di costruzione	pag. 118
Art. 127 - edilizia convenzionata	pag. 119
Art. 128 - interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare	pag. 119
Art. 129 - interventi relativi ad insediamenti artigianali o industriali	pag. 119
Art. 130 - Piscine, campi da tennis e attrezzature sportive in genere ecc.	pag. 120
Art. 131 - varianti	pag. 120
Art. 132 - completamento lavori (rinnovi)	pag. 120
Art. 133 - frazionamenti nelle ristrutturazioni edilizie	pag. 121
Art. 134 - Fusioni di unità immobiliari	pag. 121

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazioni C.C. n. 42/2009, 69/2009, 41/2010 e 09/2011

---

Art. 135 - cambio di destinazione pag. 121

## Sezione II - Corresponsione del contributo

Art. 136 – versamenti pag. 122

Art. 137 – rateizzazioni pag. 122

Art. 138 - esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione pag. 123

Art. 139 - restituzione del contributo in caso di rinuncia o mancata  
utilizzazione del permesso di costruire o denuncia inizio attività pag. 124

## Sezione III – Vigilanza e Sanzioni

Art. 140 - vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia pag. 125

Art. 140/bis – ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione pag. 126

Art. 141 – superficie virtuale pag. 126

Art. 142 - opere non valutabili in termini di superficie o di volume pag. 126

Art. 143 - opere esterne di particolare rilievo pag. 127

Art. 144 – inosservanza del Regolamento Edilizio pag. 127

Art. 145 – pagamento del contributo di costruzione e delle sanzioni pag. 128

Art. 146 – rateizzazione delle sanzioni pag. 128

## CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI

### Sezione I - Gestione del regolamento

Art. 147 - modifiche al regolamento edilizio pag. 129

Art. 148 - testi coordinati pag. 129

Art. 149 - modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del  
vigente strumento urbanistico pag. 129

Art. 150 - entrata in vigore pag. 129