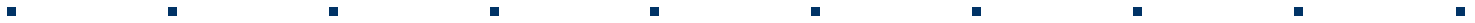




Città *di* Spoleto
Segreteria generale

Regolamento edilizio ed urbanistico

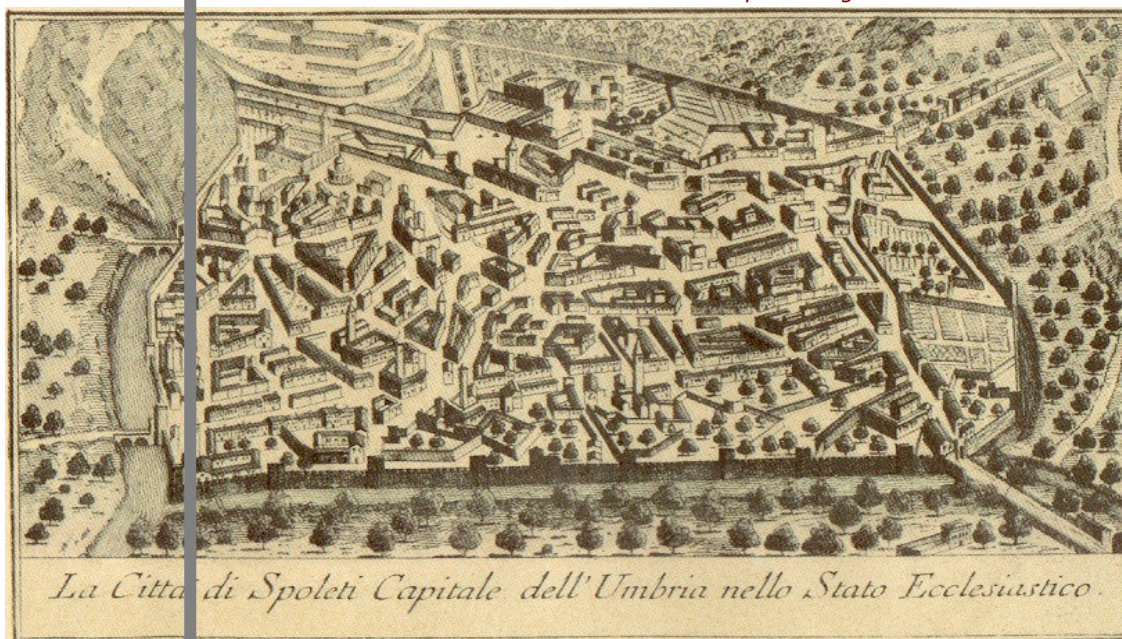
Il "Regolamento edilizio ed urbanistico" è stato adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 52 del 24 marzo 2003





Regolamento edilizio ed urbanistico

Il "Regolamento edilizio ed urbanistico" - adottato dal Consiglio comunale con la deliberazione n° 52 del 24 marzo 2003 nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla giunta



regionale dell'Umbria con la deliberazione n° 6368 del 9 dicembre 1998 - costituisce, unitamente agli altri regolamenti comunali, uno strumento di governo e programmazione del territorio di Spoleto e, quindi, rappresenta una parte significativa del nuovo piano regolatore generale in fase di formazione.

Le norme sostituiscono quelle contenute nel regolamento del 1939.

E' stata svolta una ricerca d'archivio che ha evidenziato i seguenti precedenti riferimenti:

*1) l' **8 giugno 1866** il Comune di Spoleto adotta il "Regolamento dell'ornato pubblico";*

*2) nel **1913** - circa cinquant'anni dopo - viene approvato il nuovo "Regolamento per l'ornato pubblico" dalla giunta provinciale amministrativa nella seduta dell'11 giugno. Il regolamento è vistato dal prefetto il 15 giugno ed è pubblicato all'albo pretorio comunale dal 21 giugno al 5 luglio 1913;*





Regolamento edilizio ed urbanistico

3) nel **1939** il regolamento assume l'attuale denominazione.¹ Il "Regolamento edilizio" è adottato con deliberazione podestarile del 3 aprile 1939, n° 69, approvato dalla giunta provinciale amministrativa il 28 settembre 1939, n° 19103, Div. II, e pubblicato all'albo pretorio comunale dal 1° al 15 dicembre 1939;

4) nel **1984** il "Regolamento" viene modificato con l'introduzione dell'articolo 7-bis con la delibera di consiglio comunale n° 198 del 10 ottobre;

5) nel **2008** il "Regolamento" viene modificato con la sostituzione integrale degli articoli 24, 25 e 26 con la delibera di consiglio comunale n° 21 del 10 marzo 2008;

6) nel **2009** il "Regolamento" viene modificato con la sostituzione integrale dell'articolo 64 con la delibera di consiglio comunale n° 30 del 26 marzo 2009;

7) nel **2017** il "Regolamento" viene modificato con l'introduzione degli articoli 81, 82, 83, 84, 85 e 86 con la delibera di consiglio comunale n° 7 del 2 marzo 2017.

Il **21 marzo 2017** si è proceduto ad un coordinamento formale del testo. Il testo coordinato è stato redatto e ripubblicato a cura della segreteria generale - nell'ambito dell'attività di rilevazione e catalogazione degli atti normativi comunali - al solo fine di agevolare la leggibilità dell'opera secondo criteri uniformi di redazione valevoli per tutti gli atti normativi dell'ente. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti deliberativi che hanno adottato e/o modificato le norme regolamentari.

La stampa della città di Spoleto riportata nella pagina precedente con il titolo "La Città di Spoleto capitale dell'Umbria nello Stato Ecclesiastico" è tratta da una incisione in rame eseguita nel 1750 da SALOMON a Venezia.²

Il presente documento è redatto in formato digitale ai sensi del decreto legislativo 7 marzo 2000, n° 82 recante il "Codice dell'amministrazione digitale" ed è inserito nel Fascicolo 2017 - 1.1.1/4 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO", consultabile direttamente ed in qualsiasi momento dagli operatori dell'ente e tramite la segreteria generale da parte degli altri interessati.

L'ufficio coordinamento normativo

Il Segretario Generale

Dott. Mario RUGGIERI

Indice generale

CAPO I - Concessioni, autorizzazioni edilizie e denunce di inizio di attività.....7

¹ Per la verità oggi la denominazione fa riferimento sia al termine edilizio che a quello di urbanistico in considerazione della valenza non solo autorizzatoria ma anche di governo del territorio.

² La stampa è stata inserita dall'Arch. Giuliano Maria MASTROFORTI e dal Dott. Giulio CRIVELLI.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)
Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
Sito internet: www.comunespoletto.gov.it
www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto
www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoletto
PEC: comune.spoletto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 1 – Oggetto del regolamento.....	7
Articolo 2 – Aggiornamento – Osservatorio.....	7
Articolo 3 – Interventi soggetti a concessione edilizia.....	7
Articolo 4 – Relazione asseverata (Articolo 26, Legge 28 febbraio 1985, n° 47).....	7
Articolo 5 – Denuncia di inizio attività (DIA).....	8
Articolo 6 – Autorizzazione edilizia.....	8
Articolo 7 – Interventi non soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione o a denuncia inizio attività.....	9
Articolo 8 – Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali.....	9
CAPO II - Tipologia degli interventi.....	11
Articolo 9 – Definizione di categorie di intervento.....	11
Articolo 10 – Interventi indifferibili ed urgenti.....	11
Articolo 11 – Mutamenti di destinazione d'uso.....	12
Articolo 12 – Intervento diretto.....	12
CAPO III - Procedimenti per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie e per la denuncia di inizio attività....	13
Articolo 13 – Presentazione della domanda di provvedimento edilizio.....	13
Articolo 14 – Domanda di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività.....	13
Articolo 15 – Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia, autorizzazione e denuncia di inizio attività.....	14
Articolo 16 – Autorizzazione ambientale.....	17
Articolo 17 – Sportello unico delle imprese.....	18
Articolo 18 – Procedimento e istruttoria per il rilascio della concessione edilizia.....	18
Articolo 19 – Conferenza di servizi.....	19
Articolo 20 – Responsabile del procedimento.....	19
Articolo 21 – Adempimenti conseguenti il rilascio della concessione edilizia.....	19
Articolo 22 – Deliberazioni su opere pubbliche.....	20
Articolo 23 – Onerosità della concessione edilizia.....	20
Articolo 24 – La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – istituzione, composizione e nomina.....	21
Articolo 25 – La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - Competenze.....	22
Articolo 26 – La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - Funzionamento.....	24
CAPO IV - Disciplina di cantiere.....	27
Articolo 27 – Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	27
Articolo 28 – Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori.....	27
Articolo 29 – Operazioni di scavo.....	28
Articolo 30 – Bonifica dei terreni e materiale di risulta.....	28
Articolo 31 – Cantieri di lavoro.....	29
Articolo 32 – Ponti e scale di servizio.....	30
Articolo 33 – Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	30
Articolo 34 – Recinzioni provvisorie.....	30
Articolo 35 – Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico.....	31



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoleto; www.twitter.com/comunedispoleto

www.pinterest.com/comunedispoleto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 36 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.....	31
Articolo 37 – Responsabilità degli esecutori di opere.....	32
Articolo 38 – Funzioni di vigilanza.....	32
Articolo 39 – Concessioni edilizie in sanatoria.....	33
Articolo 40 – Autorizzazione edilizie in sanatoria.....	33
CAPO V - Norme igienico-sanitarie.....	34
Articolo 41 – Deflusso delle acque meteoriche.....	34
Articolo 42 – Cortili e chiostrine di nuove costruzioni.....	34
Articolo 43 – Locali abitabili.....	35
Articolo 44 – Locali igienici, cucine e disimpegni.....	36
Articolo 45 – Scale di accesso.....	36
Articolo 46 – Piani terreni.....	37
Articolo 47 – Uso di acque pubbliche.....	37
CAPO VI - Norme a tutela del pubblico decoro.....	38
Articolo 48 – Interventi di manutenzione degli edifici esistenti.....	38
Articolo 49 – Unitarietà degli interventi.....	39
Articolo 50 – Marciapiedi e spazi di uso pubblico.....	39
Articolo 51 – Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione.....	40
Articolo 52 – Finiture di nuovi edifici nelle zone di urbanizzazione recente.....	40
Articolo 53 – Impianti e canalizzazioni.....	40
Articolo 54 – Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.....	41
Articolo 55 – Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate.....	41
Articolo 56 – Realizzazione di cabine per servizi pubblici.....	41
Articolo 57 – Interventi nei centri storici.....	41
Articolo 58 – Forme ammesse per le pubbliche affissioni e la pubblicità affine.....	42
Articolo 59 – Affissione diretta.....	42
Articolo 60 – Pubblicità e segnaletica di servizio.....	42
Articolo 61 – Targhe per uffici e sedi sociali.....	43
Articolo 62 – Deroghe per la segnalazione dei servizi pubblici.....	43
Articolo 63 – Strutture espositive e attrezzature annesse.....	43
Articolo 64 – Occupazione temporanea del suolo pubblico o privato con arredi temporanei ed attrezzature mobili.....	43
Articolo 65 – Indicatori ed altri apparecchi.....	44
Articolo 66 – Deroghe per manifestazioni temporanee.....	45
CAPO VII - Norme e parametri di carattere edilizio ed urbanistico.....	46
Articolo 67 – Norme e parametri.....	46
Articolo 68 – Parcheggi.....	46
Articolo 69 – Aree verdi.....	46
Articolo 70 – Zone di rispetto.....	46





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 71 – Piani attuativi.....	47
Articolo 72 – Piano aziendale.....	47
Articolo 73 – Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.....	47
Articolo 74 – Norme per la sicurezza degli impianti.....	48
Articolo 75 – Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.....	48
Articolo 76 - Deroghe.....	49
Articolo 77 – Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza.....	50
Articolo 78 – Entrata in vigore del regolamento edilizio.....	50
Articolo 79 – Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio.....	50
Articolo 80 – Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento.....	50
CAPO VIII - Controllo a campione delle istanze in materia di edilizia.....	51
Articolo 81 – Ambito di applicazione.....	51
Articolo 82 – Determinazione dell'elenco per il controllo.....	51
Articolo 83 – Modalità di svolgimento dei "controlli a Campione".....	51
Articolo 84 – Modalità e contenuto dei controlli.....	52
Articolo 85 – Modalità procedurali.....	52
Articolo 86 – Entrata in vigore.....	52





CAPO I – Concessioni, autorizzazioni edilizie e denunce di inizio di attività

Articolo 1 – Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione di interventi urbanistici ed edilizi ed ambientali, nonché ogni attività incidente sull'assetto urbano, territoriale ed ambientale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente ed in attuazione della pianificazione urbanistica generale ed attuativa.

Articolo 2 – Aggiornamento – Osservatorio

1. Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

2. Con il compito di affiancare l'amministrazione comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente e con il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzativo e procedurale viene istituito, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, l'osservatorio edilizio cittadino, nominato dal sindaco per un periodo di tempo pari alla durata del mandato amministrativo. Tale osservatorio è composto dal dirigente e/o funzionario del settore urbanistica e beni paesaggistici ed ambientali³, da un esperto in legislazione edilizia e urbanistica e dai sei esperti della commissione edilizia.

3. Ogni anno l'osservatorio presenta al sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.

4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del regolamento edilizio, l'osservatorio cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.

5. Alle circolari di cui al precedente comma 4 verrà data la necessaria pubblicità e l'amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria per la loro divulgazione.

6. I dirigenti dei settori dell'amministrazione comunale, la commissione edilizia, gli ordini, i collegi e le associazioni di categoria segnalano all'osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente regolamento.

Articolo 3 – Interventi soggetti a concessione edilizia

1. L'esecuzione degli interventi di cui al precedente articolo 1 comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia prevista e disciplinata dalla legge 28 gennaio 1977, n° 10 e successive modificazioni, salvo quanto disposto nei successivi articoli 4, 5, 6 e 7.

2. La concessione edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni in essa riportate, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di legge o del presente regolamento.

Articolo 4 – Relazione asseverata (Articolo 26, Legge 28 febbraio 1985, n° 47)

1. Ferma la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti alle funzioni di tutela, possono essere immediatamente realizzate tramite relazione asseverata opere interne alle costruzioni, ivi

³ In attuazione del "Piano di Riorganizzazione del comune di Spoleto" adottato dalla Giunta Comunale con la deliberazione n° 433 del 9 settembre 2003, il le funzioni del settore urbanistica e beni paesaggistici e ambientali sono state assegnate in parte alla direzione pianificazione urbanistica ed in parte alla direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino.





Regolamento edilizio ed urbanistico

compresi gli interventi riguardanti accorpamenti o frazionamenti di singole unità immobiliari che siano conformi alla normativa vigente, non comportino aumento delle superfici utili né aumento del numero delle unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ove compresi nelle zone omogenee A, non modifichino le destinazioni d'uso.

Articolo 5 – Denuncia di inizio attività (DIA)

1. Sono subordinati alla denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a) *opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
- b) *opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) *recinzioni di ogni genere e tipo (ad esclusione di quelle temporanee), muri di cinta, cancellate;*
- d) *aree destinate ad attività sportive senza realizzazione di volumetria;*
- e) *opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non modifichino la destinazione d'uso;*
- f) *revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione dei relativi volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;*
- g) *varianti a concessioni edilizie già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
- h) *parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.*

2. La denuncia di inizio attività costituisce facoltà del soggetto che intende procedere all'esecuzione degli interventi di cui sopra, ed è disciplinata dalla legge n. 662/96 articolo 2, comma 60.

3. I precedenti commi non si applicano nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490⁴ e nelle altre fattispecie non previste dall'articolo 2, comma 60, della legge n° 662/1996.

4. Gli interventi di cui sopra, da realizzare su immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490⁵, Titolo II (o ricadenti nelle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 Aprile 1968) qualora non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi oggetto di tutela, possono essere eseguiti con denuncia di inizio attività.

Articolo 6 – Autorizzazione edilizia

1. Gli interventi indicati nell'articolo 5, per i quali è esclusa o non è esercitata la facoltà di procedere ai sensi degli articoli 4 e 5, sono soggetti ad autorizzazione edilizia secondo le disposizioni di cui alla legge 5 agosto 1978, n° 457, alla legge 25 marzo 1982, n° 94 e da tutte le altre disposizioni legislative particolari.

⁴ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.

⁵ Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoletto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoletto

PEC: comune.spoletto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

2. L'autorizzazione edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni in essa riportate quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di legge o del presente regolamento.

3. Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi richiamate, gli interessati possono in alternativa alla denuncia di inizio attività presentare direttamente istanza di autorizzazione edilizia.

4. L'autorizzazione edilizia, nelle zone non soggette ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490⁶, viene rilasciata dal dirigente del settore urbanistica,⁷ qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del responsabile del procedimento, sentito il parere della commissione edilizia, nei casi di cui all'articolo 25.

Articolo 7 – Interventi non soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione o a denuncia inizio attività

1. Fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo, con particolare riferimento al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490, Titolo I e II,⁸ quelle in materia antisismica di cui alla legge 2 aprile 1974, n° 64, non sono soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione, o a denuncia inizio attività, gli interventi di ordinaria manutenzione di cui alla lett. a) dell'articolo 31 della legge n° 457/1987. E' considerato intervento di ordinaria manutenzione, oltre a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, anche la realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato ed esternamente sino all'allaccio della condotta principale, purché in ogni caso non si modifichi lo stato dei luoghi.

2. Le opere di cui sopra sono comunque subordinate all'eventuale nulla-osta da parte di Enti pubblici proprietari dei terreni interessati dall'intervento, e comunque fatto salvo ogni diritto di terzi.

Articolo 8 – Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali

1. Il consiglio comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, previa conferenza così come prevista dal 3° comma del medesimo articolo 34.

2. Lo schema di accordo di programma, la deliberazione del consiglio comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 dell'articolo 30 della legge regionale umbra n. 31/97.

3. Gli atti di cui al comma 2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.

4. Entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'articolo 30, comma 7, della L. R. n. 31/97, il sindaco o suo delegato convoca la conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere

⁶ Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.

⁷ In attuazione del "Piano di Riorganizzazione del comune di Spoleto" adottato dalla Giunta Comunale con la deliberazione n° 433 del 9 settembre 2003, le funzioni del settore urbanistica e beni paesaggistici e ambientali sono state assegnate in parte alla direzione pianificazione urbanistica ed in parte alla direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino. Il rilascio dei titoli abilitativi è di competenza della direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino.

⁸ Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo di programma.

5. L'accordo, approvato con decreto del presidente della giunta regionale, previa adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo medesimo, produce l'effetto di variante allo strumento urbanistico generale comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)
Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
Sito internet: www.comunespoleto.gov.it
www.facebook.com/comunedispoleto; www.twitter.com/comunedispoleto
www.pinterest.com/comunedispoleto; www.youtube.com/comunespoleto
PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





CAPO II – Tipologia degli interventi

Articolo 9 – Definizione di categorie di intervento

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'articolo 31 lettere a), b), c), d), e) della legge 5 agosto 1978, n° 457.

2. Fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo, con particolare riferimento al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490⁹ e alla legge n° 64/74 trattante materia antisismica, non sono soggetti a concessione edilizia né ad autorizzazione né a denuncia inizio attività, gli interventi di ordinaria manutenzione definiti nella lettera a) articolo 31, legge 5 agosto 1978, n° 457.

3. Le seguenti categorie d'intervento, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono da considerarsi interventi di ordinaria manutenzione:

a) opere finalizzate alla cablatura degli edifici, di cui alla L. n. 249/97;

b) opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico, di cui alla L. n. 447/95 e al decreto del presidente del consiglio dei ministri del 14 novembre 1997;

c) opere finalizzate al risparmio energetico di cui alla L. n.10/91 e D.P.R. n. 412/93;

d) interventi di messa a norma degli edifici di cui alle L.L. n.46/90 e n. 1083/71;

e) realizzazione di fognature, acquedotti ed altri servizi a rete internamente al lotto di pertinenza del fabbricato ed esternamente fino all'allaccio della condotta principale, purché in ogni caso non sia modificato lo stato dei luoghi.

4. Le opere di cui sopra sono comunque subordinate all'eventuale nulla-osta da parte di Enti pubblici proprietari degli immobili interessati dall'intervento e comunque fatti salvi tutti i diritti di terzi.

5. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. n.13/89, e al relativo D.M. n. 236/89 sono considerati interventi di manutenzione straordinaria anche se comportano l'esecuzione di varie categorie di lavori sia sulle parti comuni degli edifici sia sulle singole unità immobiliari.

6. I parcheggi pertinenziali di cui alla L. n. 122/89, possono essere autorizzati e realizzati in deroga alle previsioni degli Strumenti Urbanistici e del presente regolamento edilizio comunale.

Articolo 10 – Interventi indifferibili ed urgenti

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il sindaco con ordinanza autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzativo. Detto provvedimento dovrà indicare sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

2. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle

⁹ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.





Regolamento edilizio ed urbanistico

persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia inizio attività. Il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia al sindaco e presentare, nel termine di venti giorni da detta comunicazione, istanza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia inizio attività.

Articolo 11 – Mutamenti di destinazione d'uso

1. Il mutamento d'uso, che comporti modifica degli standards urbanistici, in assenza di opere, viene assentito con autorizzazione edilizia; con opere viene assentito con concessione edilizia.

2. Per il mutamento di destinazione d'uso ai fini commerciali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 28 della legge regionale umbra n. 31/97 e legge regionale umbra n. 24/99.

Articolo 12 – Intervento diretto

1. L'intervento edilizio diretto, da eseguire previa stipula di convenzione o atto d'obbligo, è consentito nelle aree individuate dal piano regolatore generale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera g) della legge regionale umbra n.31/97, nel caso di zone già parzialmente edificate e dotate di idonee opere di urbanizzazione primaria.

2. Nel caso in cui il concessionario si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, deve presentare idonea progettazione esecutiva di dette opere. Il concessionario deve obbligarsi ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di concessione edilizia, prestando congrue garanzie.

3. In caso di intervento diretto le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, sono cedute gratuitamente al comune o, nei casi stabiliti dal comune medesimo, sono fissate le modalità di uso pubblico tramite apposita convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto che regolamenti anche la loro gestione e manutenzione.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





CAPO III – Procedimenti per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie e per la denuncia di inizio attività

Articolo 13 – Presentazione della domanda di provvedimento edilizio

1. La domanda di provvedimento edilizio si presenta esclusivamente all'ufficio accettazione rispettivamente per:

a) *concessioni*

b) *autorizzazioni*

c) *concessioni in sanatoria (ex articolo 13, legge 28 febbraio 1985, n° 47)*

2. Il cittadino (*ovvero il tecnico con delega scritta del proprietario*) può assumere tutte le informazioni necessarie presso lo sportello unico per l'edilizia relativamente al tipo di opera da realizzare e ritirare la cartella edilizia per la presentazione della domanda.

3. La richiesta, compilata in ogni sua parte, viene sottoposta al controllo dell'Ufficio per verificare la completezza della documentazione. L'addetto al controllo verifica l'esistenza di tutti i documenti presentati in rapporto alla tipologia dell'opera ed alla zona di piano regolatore generale nella quale si intende effettuare l'intervento. La pratica completa, vistata, verrà inviata all'ufficio archivio del comune per l'attribuzione del protocollo.

4. Se nella documentazione presentata sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio non accetta la domanda.

5. L'archivio assegnerà la richiesta alla segreteria urbanistica,¹⁰ che comunicherà all'interessato il nominativo del responsabile designato alla cura del procedimento autorizzativo. Nel caso che si ravvisi la necessità di procedere ad integrazioni, i documenti mancanti dovranno essere integrati alla documentazione presentata. In tal modo i termini per il rilascio della concessione edilizia s'interrompono e riprendono al momento della presentazione della documentazione integrativa.

6. Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di autorizzazione. Ove ne sussistano i presupposti, il richiedente può procedere allo stesso modo per la relazione asseverata.

Articolo 14 – Domanda di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività

1. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione o denuncia inizio attività è inoltrata dal soggetto proprietario o da chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

2. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione o denuncia inizio attività è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del comune sottoscritta dal richiedente e da uno o più progettisti abilitati.

3. Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

¹⁰ In attuazione del "Piano di Riorganizzazione del Comune di Spoleto" adottato dalla Giunta Comunale con la deliberazione n° 433 del 9 settembre 2003, le funzioni del settore urbanistica e beni paesaggistici e ambientali sono state assegnate in parte alla direzione pianificazione urbanistica ed in parte alla direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino. Il rilascio dei titoli abilitativi è di competenza della direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino.



Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 15 – Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia, autorizzazione e denuncia di inizio attività

1. La domanda deve essere corredata dai seguenti elaborati e documenti:

Cartella edilizia (da ritirare presso l'Ufficio Segreteria Urbanistica)¹¹ comprendente:

1) *richiesta in bollo. (per il denuncia inizio attività in carta semplice)*

2) *disegni redatti in tre copie e piegati nel formato "uni A4" comprendenti:*

a) *planimetria su base catastale nel rapporto 1:2.000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, per un raggio di almeno ml 200 con riportata la reale situazione del lotto e la consistenza dei manufatti esistenti, necessaria alla valutazione degli interventi e alla verifica della normativa; qualora si tratti di insediamenti zootecnici occorre inoltre allegare planimetria in scala 1:10.000 relativa alla zona interessata, per un raggio di ml 1.000 intorno alle nuove opere;*

b) *planimetria del lotto, nel rapporto 1:500, indicante la ubicazione del fabbricato oggetto dell'intervento, del lotto edificabile, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, la larghezza delle strade e le principali quote altimetriche, sia naturali che di progetto. Nella stessa planimetria dovrà essere rilevata dettagliatamente la vegetazione esistente arborea e arbustiva, sia di gruppo che isolata, in filari e siepi, in modo tale da poter valutare, ove indispensabile, eventuali abbattimenti. La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari per determinare l'esatta ubicazione dell'opera da realizzare;*

c) *estratto dello Strumento Urbanistico, di previsione Generale e/o Attuativo, se esistente;*

d) *planimetrie del fabbricato in rapporto non inferiore ad 1:100 adeguatamente quotate, di tutti i piani con la relativa destinazione d'uso, dimensionamento delle aperture, indicazione dei camini e degli impianti igienico – sanitari, nonché della copertura. Qualora l'opera sia ubicata lungo strade pubbliche o di uso pubblico ovvero sia posta nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato, e del piano terreno, dovranno indicare esattamente l'allineamento stradale;*

e) *planimetria quotata del lotto, nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta con relative opere di arredo urbano da realizzare;*

f) *prospetti, in rapporto non inferiore a 1:100, con quote essenziali altimetriche.*

Qualora l'opera sia realizzata in maniera contigua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi (per almeno ml. 5) opportunamente quotate;

g) *sezioni quotate, nel rapporto non inferiore ad 1:100, di cui almeno una dei collegamenti verticali, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata, estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto;*

h) *elaborati relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri) qualora manchi la fognatura deve essere indicato il progetto dell'impianto di smaltimento conforme alla L. n. 319/76 e alla L. R. n° 9/79;*

3) *dichiarazione del tecnico riguardo allo smaltimento delle acque reflue in cui si attesti:*

¹¹ In attuazione del "Piano di Riorganizzazione del Comune di Spoleto" adottato dalla Giunta Comunale con la deliberazione n° 433 del 9 settembre 2003, il le funzioni del settore urbanistica e beni paesaggistici e ambientali sono state assegnate in parte alla direzione pianificazione urbanistica ed in parte alla direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino. Il rilascio dei titoli abilitativi è di competenza della direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoleto; www.twitter.com/comunedispoleto

www.pinterest.com/comunedispoleto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

3.1. l'esistenza della fognatura pubblica nel raggio di 200 m. dall'intervento;

3.2. il tipo di intervento richiesto (civile, produttivo);

3.3. l'esistenza dell'acquedotto.

3.a. Nel caso che l'intervento sia di tipo civile non è necessario acquisire l'autorizzazione allo scarico.

3.b. Nel caso che l'intervento sia di tipo produttivo (artigianale, industriale, commerciale, agricolo ecc.) il richiedente deve, preventivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia, presentare domanda di autorizzazione allo scarico all'Ente delegato ed ottenere la stessa prima della presentazione della pratica in Commissione edilizia.

3.c. Nel caso non esista fognatura e gli scarichi debbano essere immessi nel terreno mediante dispersione, l'iter procedurale è come quello esposto al punto 2.

4) n° 4 copie della scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:

4.1. i dati relativi alle prescrizioni del PRG, del Piano Attuativo e dei piani di settore comunali interessanti l'area oggetto di intervento;

4.2. la superficie del lotto ed i relativi dati catastali;

4.3. calcoli analitici della volumetria e/o della superficie di copertura consentita nel lotto;

4.4. la superficie degli spazi destinati a parcheggio privato;

4.5. il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;

4.6. la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;

4.7. il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;

4.8. la superficie delle aree necessarie al rispetto degli standards urbanistici;

5) relazione tecnica, unita al progetto, descrittiva dei criteri seguiti nella scelta dei materiali da rivestimento e di paramento esterno, nonché della progettazione degli impianti (acqua potabile, scarico delle acque bianche e nere, riscaldamento, gas, ecc.) e riassuntiva, da cui risultino:

5.1 la classificazione dell'area o dell'edificio oggetto di interventi in base allo Strumento Urbanistico di Previsione Generale;

5.2. la superficie del lotto e i relativi dati catastali; la via e il numero civico;

5.3. l'indicazione dei precedenti interventi sull'immobile e gli estremi dei relativi atti autorizzativi a far data dalla legge Regionale n. 31/97;

5.4. calcoli analitici riguardanti la volumetria e la superficie consentita nel lotto, la volumetria e la superficie calcolata per ciascun piano di progetto, la superficie degli spazi destinati a parcheggi e il numero dei posti macchina.

5.a. Ai sensi della legge regionale umbra n°. 34/00, ai fini del rilascio dell'autorizzazione di



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoleto; www.twitter.com/comunedispoleto

www.pinterest.com/comunedispoleto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

cui all'articolo 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490¹², nella relazione tecnica devono essere evidenziate le preesistenze, gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento proposto.

5.b. Nei casi di variazioni rispetto all'esistente, i grafici devono essere realizzati in modo che sia simultaneamente e chiaramente confrontabile lo stato attuale e lo stato modificato.

5.c. In caso di discordanza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

5.d. Tutte le copie degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal richiedente e dal tecnico progettista.

5.e. La commissione edilizia, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere un plastico o simulazione ambientale del progetto, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

5.f. Negli elaborati grafici dei progetti di ristrutturazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, devono essere indicate, con colorazioni diverse le demolizioni, gli scavi, le nuove costruzioni e/o i riporti.

6) documentazione fotografica a colori formato minimo 13X18 dell'ambiente con l'eventuale individuazione della sagoma del fabbricato da realizzare.

7) dichiarazione del progettista attestante la conformità del progetto, sia alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sia al regolamento edilizio, nonché alle norme di sicurezza, alle norme igienico-sanitarie, a quelle sull'abbattimento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni) e alle norme sul contenimento dei consumi energetici ove applicabili. La dichiarazione deve essere resa anche da altri eventuali tecnici che intervengano nelle successive fasi di varianti al progetto medesimo. Nel caso che il comune accerti dichiarazioni non veritiere contenute in tale documento dovrà darne comunicazione al competente Ordine o Collegio Professionale e alle autorità competenti.

8) titolo di proprietà.

9) indagini e verifiche in applicazione del decreto ministeriale lavori pubblici 11 marzo 1988, qualora necessarie.

10) relazione geologica, geotecnica e idraulica quando prevista da leggi nazionali e regionali.

11) modello istat debitamente compilato quando necessario.

12) copia delle autorizzazioni e dei nulla-osta quando necessari e di seguito elencati:

12.1. autorizzazione allo scarico.

12.2. nulla-osta comunità montana ai sensi (legge regionale umbra 19/80,).

12.3. nulla-osta soprintendenza ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49.0¹³

¹² Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.



Regolamento edilizio ed urbanistico

12.4. *nulla-osta ai sensi articolo 2 L. n° 64/74.*

12.5. *nulla-osta enti proprietari strade (casi di allaccio o di accesso).*

12.6. *nulla-osta ai sensi D.P.R. 753/80 (deroga distanze dalle FF.SS.).*

12.7. *nulla-osta VV.FF. ai sensi della L. n. 818/84.*

12.8. *nulla-osta di A.S.L. e/o A.R.P.A.*

13) *progetto delle sistemazioni esterne con opportune realizzazione delle superfici filtranti e progetto di illuminazione (solo per i nuovi edifici con sistemazioni a verde previsti dai vigenti standards urbanistici).*

14) *piano di sviluppo aziendale nei casi previsti dalla legge.*

15) *ogni altro documento di carattere tecnico o legale necessario ai fini dell'esame del progetto.*

Articolo 16 – Autorizzazione ambientale

1. Per gli interventi ricadenti in zone sottoposte al vincolo di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490¹⁴, Titolo II, l'autorizzazione ambientale di cui all'articolo 151 di detta Legge deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

2. In tale atto deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici, ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del decreto del presidente della repubblica 24 luglio 1977, n° 616., nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della Soprintendenza medesima.

3. L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal comune dopo specifica istruttoria ambientale e previo parere della commissione edilizia comunale, con la presenza obbligatoria di un membro esperto in materia. Essa deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo. Il parere della commissione edilizia Integrata dovrà essere adeguatamente motivato ed il verbale della relativa seduta, nonché l'eventuale autorizzazione ambientale, debbono riportare per esteso il parere dell'esperto medesimo.

4. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale l'interessato deve allegare all'istanza la documentazione già prevista nell'articolo 15 del presente regolamento.

5. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490¹⁵ e all'articolo 39, della legge regionale umbra n° 31/97, modificato dalla legge regionale umbra n° 34/00.

¹³ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.

¹⁴ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.

¹⁵ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 17 – Sportello unico delle imprese

1. Per la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso imprese, sarà attivato lo sportello unico delle Imprese ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 112.

2. Rientrano tra gli impianti di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

3. Ai sensi del comma 2 bis del decreto del presidente della repubblica n° 440/2000 quando lo sportello unico è operante, le domande devono essere presentate esclusivamente alla struttura. Le altre amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento non possono rilasciare al richiedente atti autorizzatori, nulla-osta, pareri o atti di consenso anche a contenuto negativo, comunque denominati. Tali atti qualora eventualmente rilasciati, operano esclusivamente all'interno del procedimento unico. In ogni caso le amministrazioni hanno l'obbligo di trasmettere, senza ritardo e comunque entro cinque giorni, eventuali domande ad esse presentate, relative a procedimenti disciplinati dal regolamento dello sportello unico, alla struttura responsabile del procedimento, allegando gli atti istruttori eventualmente già compiuti e dandone comunicazione al richiedente.

Articolo 18 – Procedimento e istruttoria per il rilascio della concessione edilizia

1. Entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della legge 24 novembre 2000, n° 340, e redige relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Tale termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Qualora tale documentazione non venga prodotta entro 60 giorni dalla richiesta, il responsabile del procedimento archiverà il fascicolo dandone comunicazione all'interessato. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula motivata proposta all'Autorità competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

3. In ordine ai progetti presentati, ricadenti nei casi di cui al successivo articolo 25, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 relazionando al responsabile del settore, in merito ai motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

4. La concessione edilizia è rilasciata dal dirigente responsabile del settore entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 2.

Tale procedura sarà applicata anche per le pratiche edilizie sottoposte a vincolo ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490¹⁶ previo parere scritto dell'esperto in beni storico artistici ed ambientali ai fini di cui all'articolo 39 della legge regionale umbra n° 31/97.

5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al dirigente di settore di adempiere

¹⁶ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

entro i successivi 15 giorni alla conclusione del procedimento.

7. Per le autorizzazioni di cui all'articolo 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490¹⁷ valgono i termini previsti dal presente articolo.

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario *ad acta* che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento definitivo. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune.

Articolo 19 – Conferenza di servizi

1. Il responsabile del procedimento indice la conferenza di Servizi, ai sensi dell'articolo 9, legge 24 novembre 2000, n° 340, a scopi istruttori e decisionali, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

2. Alle riunioni della conferenza di Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli Enti e le Amministrazioni interessate al progetto presentato.

3. Il progettista può partecipare alla conferenza di Servizi.

Articolo 20 – Responsabile del procedimento

1. Il responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutte le unità organizzative - esterne alla propria - eventualmente coinvolte nel procedimento.

2. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'amministrazione.

3. Il responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari servizi e/o settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da omissioni o ingiustificati rifiuti frapposti dai responsabili delle altre unità organizzative, il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale può avocare a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

4. Il responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta scritta al dirigente competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine.

Articolo 21 – Adempimenti conseguenti il rilascio della concessione edilizia

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa della concessione edilizia in sede giurisdizionale.

¹⁷ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

2. Alla concessione edilizia è allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento, nonché copia di tutte le autorizzazioni e pareri rilasciati da Enti diversi dal comune.

3. Chiunque ne abbia interesse ha facoltà di prendere visione, presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e di richiederne copia previo pagamento delle spese.

4. La concessione edilizia deve contenere l'indicazione del termine di un anno dalla data del rilascio entro cui, a pena di decadenza, debbono essere iniziati i lavori, nonché l'indicazione del termine di tre anni dalla stessa data entro cui gli stessi debbono essere ultimati. Tale ultimo termine, ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, può essere prorogato su istanza del richiedente la concessione edilizia, con provvedimento motivato del dirigente del settore.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di una nuova concessione edilizia concernente la parte non ultimata dell'opera.

6. La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi del citato articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Articolo 22 – Deliberazioni su opere pubbliche

1. Le deliberazioni del consiglio comunale ovvero della giunta comunale con le quali vengono approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti della concessione edilizia.

2. I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle autorità sanitarie.

3. Gli accordi di programma adottati con decreto del presidente della giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui alla decreto del presidente della repubblica 24 luglio 1977. n° 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

Articolo 23 – Onerosità della concessione edilizia

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal consiglio comunale e corrisposti dal concessionario mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'amministrazione stessa. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio prima della firma della concessione (*condizione essenziale per il rilascio dell'atto autorizzativo*).

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione verrà comunicata prima del rilascio della concessione con l'indicazione delle modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal concessionario.





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 24 – La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – istituzione, composizione e nomina¹⁸

1. Ai sensi dell'articolo 4 della l.r. 1/2004 è istituita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio quale organo consultivo del Comune cui spetta l'emanazione di pareri in merito agli interventi che interessano beni aventi pregio paesaggistico, naturalistico-ambientale o interesse storico, architettonico e culturale, nonché in merito ai progetti relativi a piani urbanistici attuativi e ad interventi edilizi di particolare rilevanza, di cui al successivo articolo 25.

2. La composizione, le modalità di nomina, le competenze ed il funzionamento della Commissione sono disciplinati dai successivi articoli 25, 26.

3. La Commissione per la qualità architettonica e il Paesaggio, quale organo a carattere tecnico i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione, al fine di perseguire l'obiettivo fondamentale della qualità architettonica e urbanistica degli interventi, è nominata dal Sindaco, nel rispetto del principio di pari opportunità ed è composta da:

a) Sindaco o suo delegato, con funzione di Presidente senza diritto di voto;

b) quattro esperti:

c) un geologo,

d) due esperti in materia di beni ambientali, paesaggistici e architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 12, comma 1 lettera c) della legge regione Umbria 18 febbraio 2004, n.1;

e) un esperto in materia di abbattimento della barriere architettoniche che sia espressione della categoria dei disabili.

La commissione è integrata da un rappresentante dell'azienda sanitaria locale per l'adozione del parere sui piani attuativi di cui all'articolo 12 della legge regione Umbria n.11/2005 ed altri pareri di carattere igienico sanitario.

4. Viene nominato altresì un ulteriore geologo e un esperto in materia di beni ambientali, paesaggistici e architettonici, con funzioni di supplenti, che partecipano alle riunioni in caso di assenza dei commissari effettivi.

5. Non possono far parte della commissione il difensore civico, i consiglieri comunali ed i soggetti legati ad un rapporto di dipendenza con il Comune, le aziende speciali e le società a capitale maggioritario dello stesso ente.

6. I componenti esperti restano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e, comunque, sino alla nomina dei nuovi da parte del Sindaco, salvo dimissioni. I componenti esperti non possono essere confermati più di una volta consecutivamente.

¹⁸L'articolo 24 – Commissione edilizia – composizione e nomina è stato sostituito integralmente con deliberazione di consiglio comunale n° 21 del 10 marzo 2008. Il testo precedente così recitava: 1. La commissione edilizia comunale è composta da: a) il sindaco o l'assessore da lui delegato, che la presiede; b) il direttore generale dell'A.S.L. operante nel territorio comunale o suo delegato; c) il comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato operante sul territorio; d) il responsabile del settore urbanistica preposto al rilascio delle concessioni edilizie; e) sei esperti nominati dalla giunta comunale nel modo che segue: e.1. un ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo ordine provinciale; e.2. un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine provinciale; e.3. un geometra scelto tra una terna proposta dal relativo collegio provinciale; e.4. un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine; e.5. un agronomo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine; e.6. due esperti in materia di beni storico-artistici ed ambientali (quali membro effettivo e membro supplente) ai sensi dell'articolo 39 della legge regione umbria n. 31/97, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della legge regione umbria n. 34/83; e.7. un esperto per la verifica delle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche. 2. Il segretario della commissione è designato dal sindaco nell'ambito del personale del settore urbanistica I membri durano in carica per lo stesso periodo del consiglio comunale e, comunque, sino alla nomina dei nuovi membri da parte della giunta subentrante, salvo dimissioni. 3. I membri sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per due sedute consecutive, ovvero per tre sedute nell'arco di dieci riunioni."



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

7. Ai componenti esperti spetta un compenso determinato annualmente dalla Giunta Comunale in relazione all'attività svolta dalla commissione. Il compenso è liquidato annualmente. In sede di prima attuazione e fino alla prima determinazione da parte dell'organo esecutivo agli stessi è riconosciuto un gettone di presenza pari a quello determinato dal Comune per la partecipazione dei consiglieri comunali alle sedute del Consiglio e delle commissioni.

8. I componenti esterni decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificato motivo a due sedute consecutive. I due membri esperti in materia ambientale, nonché il membro geologo effettivo ed i supplenti decadono dalla carica ove l'assenza ingiustificata sia contemporanea.

9. In caso di decadenza di singoli componenti esterni ai sensi del comma precedente, oppure di cessazione dalla carica per dimissioni o impedimento permanente, il Sindaco provvede alla nomina dei nuovi commissari entro i successivi 30 giorni.

10. La Commissione che, senza giustificato motivo, non provvede all'esame dei progetti nei termini stabiliti dal successivo articolo 10 può essere dichiarata, su proposta della Giunta comunale, decaduta dal Sindaco che dispone, nel termine di cui al comma precedente, la nomina dei nuovi commissari di sua competenza.

Articolo 25 – La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - Competenze¹⁹

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime parere in merito agli aspetti compositivi e architettonici e all'inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale relativamente:

a) *agli interventi che interessano:*

a.1. *i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della l.r. 27/2000;*

a.2. *le aree contigue di cui all'articolo 17, comma 3, della l.r. 27/2000;*

a.3. *i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo. 29 della l.r. 27/2000;*

a.4. *gli edifici di pregio architettonico o d'interesse tipologico individuati dal PRG come beni culturali sparsi ai sensi delle norme regionali;*

b) *all'adozione da parte del Comune dei provvedimenti, sia autorizzatori che sanzionatori, concernenti immobili ed aree soggette a tutela ai sensi della parte terza del d.lgs. 42/2004;*

c) *ai progetti di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista;*

d) *a tutti gli altri progetti che l'amministrazione comunale ritiene opportuno sottoporre;*

¹⁹ L'articolo 25 – Commissione edilizia – competenze è stato sostituito integralmente con deliberazione di consiglio comunale n° 21 del 10 marzo 2008. Il testo precedente così recitava: "1. La commissione edilizia comunale è organo con funzioni consultive ed esprime parere non vincolante, su richiesta dell'amministrazione: a) su tutte le questioni di natura edilizia, urbanistica, geologica, idraulica, idrogeologica riguardanti il territorio comunale; b) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia, nelle aree sottoposte a vincolo di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490; c) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sotto il profilo estetico, di pubblico ornato e di ambientazione delle opere, nelle aree sottoposte a vincolo di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490; d) sui piani aziendali relativi ad interventi in zona agricola; e) su tutti gli strumenti urbanistici attuativi e relative varianti; f) sull'applicazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento. 2. La commissione edilizia esprime altresì i pareri sugli strumenti urbanistici nei casi di cui all'articolo 21, comma 8, e all'articolo 30, comma 13, della legge regionale umbra n. 31/97. 3. Qualora il responsabile del settore preposto al rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia, deve indicare nel provvedimento i motivi che hanno determinato il mancato recepimento del parere dell'organo consultivo."



Regolamento edilizio ed urbanistico

e) ai progetti di installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazioni;

f) ai progetti di installazione di impianti eolici.

2. Compete inoltre alla Commissione la formulazione dei pareri di cui all'articolo 37 della l.r. 11/2005.

3. Sono comunque esclusi dal parere della Commissione:

a) i progetti relativi ad interventi specificatamente disciplinati da piani urbanistici mediante precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani, oppure sia stata accertata ai sensi dell'articolo 20, comma 2, della l.r. 1/2004 in sede di successiva ricognizione o, in mancanza di questa, sia stata asseverata nei modi previsti dalla stessa legge;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici ferme restando, relativamente agli immobili soggetti ai vincoli di cui alla parte terza del d.lgs. 42/2004, le condizioni di cui all'articolo 149 dello stesso decreto;

c) gli interventi in contrasto con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche approvate o adottate;

d) tutti gli interventi di nuova costruzione realizzati dall'ente soggetti alla legge 109/94 e s.m.i. e all'approvazione dell'organo competente ad esclusione di quelli soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004;

4. La Commissione esprime inoltre, a richiesta dell'interessato, indicazioni per il raggiungimento della qualità su progetti di massima composti da elaborati tecnici rappresentativi delle soluzioni proposte dal punto di vista architettonico-edilizio, dei materiali prescelti, dell'inserimento nel contesto ambientale, nonché da idonea documentazione fotografica e da relazione descrittiva. Le indicazioni espresse sul progetto di massima non pregiudicano gli accertamenti e le valutazioni in merito alla conformità normativa da compiere in sede di esame del progetto definitivo e le conseguenti determinazioni, né pregiudicano il parere della Commissione in merito ad esso.

5. La Commissione, ove sia necessario per la formulazione di pareri relativi a piani urbanistici attuativi, a progetti di particolare rilevanza paesaggistica o ad interventi di recupero di beni soggetti a particolare tutela, può richiedere l'integrazione dei documenti di progetto con simulazioni grafiche e/o fotografiche o plastici, atti a simulare l'intervento proposto con il contesto circostante, particolari costruttivi o decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica o disegni suppletivi.

6. Entro 30 giorni dal suo insediamento, la Commissione formula, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i principi e i criteri che adotterà nella valutazione degli aspetti compositivi e formali dei progetti sottoposti al suo esame. Tale documento e i suoi eventuali aggiornamenti sono pubblicati presso il SUIC (Sportello Unico Impresa e Cittadino) e comunicati agli ordini e colleghi professionali. Il documento è comunicato al Sindaco e al responsabile della struttura organizzativa interessata.

7. Il parere espresso in merito ai progetti ed interventi di cui ai commi primo e secondo è obbligatorio ai fini del provvedimento finale. Il dirigente o l'organo comunale competente alla adozione del provvedimento finale non può discostarsi dal parere della Commissione se non indicandone la motivazione nello stesso provvedimento finale.





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 26 – La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - Funzionamento²⁰

1. Il Sindaco, o suo delegato, entro 5 giorni dalla nomina della Commissione convoca la prima riunione da tenersi entro i successivi 10 giorni.

2. La Commissione si riunisce in via ordinaria almeno una volta alla settimana in giorno ed orario fissati in via definitiva all'atto di insediamento e in via straordinaria ogni volta il Presidente lo ritenga opportuno.

3. In caso di seduta ordinaria non è necessario alcun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione avviene, anche telefonicamente, con almeno ventiquattro ore di preavviso.

4. Le riunioni sono valide con la partecipazione di almeno due componenti, fra i quali almeno un membro esperto in materia ambientale, e in caso di parere di cui all'articolo 37 della l.r. 11/2005 del geologo, effettivo o supplente ed in caso di parere di cui all'articolo 25 della L.R. 11/05 dal rappresentante della ASL.

5. E' valido il parere espresso a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità dei voti favorevoli e contrari, prevale il voto del componente esperto in materia di beni ambientali e architettonici. Le votazioni avvengono con il sistema del voto palese. Non è consentita l'astensione dal voto.

6. I componenti non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

7. Ove sia necessario per la valutazione di particolari aspetti progettuali e su richiesta assunta a maggioranza dei componenti aventi diritto al voto, il Presidente ha facoltà di convocare rappresentanti di specifiche categorie o esperti in materie proprie di competenze non presenti all'interno della Commissione. Gli stessi partecipano alla riunione senza diritto di voto. Per la partecipazione è attribuito il gettone di presenza di cui al comma 7 dell'articolo 24.

8. Il Presidente ha facoltà, anche su specifica richiesta degli interessati, di ammettere la presenza alle adunanze dei titolari dell'istanza e/o dei progettisti dell'intervento i quali, comunque, debbono allontanarsi prima della formulazione del parere.

9. La Commissione valuta i progetti secondo l'iscrizione all'ordine del giorno ed esprime:

a) *parere favorevole;*

²⁰ L'articolo 26 – Commissione edilizia – funzionamento è stato sostituito integralmente con deliberazione di consiglio comunale n° 21 del 10 marzo 2008. Il testo precedente così recitava: "1. La commissione edilizia comunale si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del responsabile del procedimento. 2. La commissione è convocata dal presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente. In assenza del presidente la commissione è presieduta dal responsabile dell'ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie. 3. Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente. 4. Per l'esame e l'espressione del parere deve essere presente il membro esperto (effettivo o supplente) in materia di beni ambientali, di cui alla legge regionale umbra n. 34/83, la cui istruttoria può essere eseguita preventivamente, fermo restando la necessità della sua presenza ai lavori della commissione. 5. Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente o il dirigente del settore hanno la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto. 6. Il soggetto richiedente la concessione edilizia può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici. 7. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto relazione nei termini di cui al primo comma dell'articolo 19 del presente regolamento edilizio, ed in presenza del parere igienico-sanitario se necessario ai fini del procedimento. 8. Qualora la commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato. 9. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato. Alla fine della seduta il segretario legge i processi verbali e la formulazione di ogni parere che dovranno essere sottoscritti dallo stesso, dal presidente e da tutti i membri presenti in commissione. 10. Il parere della commissione edilizia ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490 è dato altresì con le modalità e procedure previste al precedente articolo 16."



Regolamento edilizio ed urbanistico

b) *parere favorevole con prescrizioni;*

c) *parere contrario.*

10. I pareri contrari, i pareri favorevoli con prescrizioni nonché qualsiasi parere reso in merito ad interventi eseguiti o da eseguire in zone vincolate ai sensi della parte terza del d.lgs. 42/2004, sono sempre motivati.

11. Il parere è espresso entro 30 giorni dalla iscrizione all'ordine del giorno; qualora la Commissione debba richiedere informazioni o documentazioni integrative il termine ricomincia a decorrere dalla ricezione delle stesse. Decorso inutilmente tale termine il Responsabile del procedimento redige relazione scritta al Sindaco in merito al mancato rispetto del termine.

12. E' escluso il riesame da parte della Commissione dei progetti sui quali è stato già espresso il parere se non per considerare, a richiesta motivata degli interessati o del responsabile del procedimento o del dirigente competente, elementi nuovi o non apprezzati in sede di primo esame. In tal caso il nuovo parere, ove diverso dal precedente, è adeguatamente motivato.

13. La Commissione può eseguire sopralluoghi quando ciò sia ritenuto necessario per la valutazione del progetto e per la formulazione del parere.

14. Delle riunioni della Commissione viene redatto verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario. Il verbale contiene:

a) *la data, l'ora ed il luogo della riunione;*

b) *i nominativi dei membri presenti e le eventuali variazioni intervenute nel corso della seduta;*

c) *i progetti e gli atti esaminati;*

d) *l'esercizio delle facoltà di cui ai commi 7, 8 e 13, nonché l'allontanamento del membro interessato di cui al comma 6;*

e) *il numero dei voti favorevoli e contrari; l'indicazione nominativa dei componenti che hanno espresso voto contrario nonché i motivi del dissenso;*

f) *l'esito del parere con la specificazione se è espresso a maggioranza o all'unanimità;*

g) *la motivazione della determinazione negativa e di quella condizionata ed i criteri di rielaborazione del progetto, ove formulati.*

15. Il parere espresso è riportato, a cura del Segretario, negli atti istruttori della domanda e negli elaborati grafici esaminati.

16. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un dipendente nominato dal Sindaco su designazione del dirigente competente. Nel caso di assenza del segretario nominato, questo verrà sostituito con un altro dipendente, con le funzioni di segretario supplente, nominato dal Sindaco su designazione del dirigente competente.

17. I progetti sono illustrati dal responsabile del procedimento, o suo incaricato.

18. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico mediante appositi elenchi pubblicati per 15 giorni sia in forma cartacea presso il SUIC, sia in forma elettronica nel sito Web del Comune.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoletto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoletto

PEC: comune.spoletto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

19. E' data priorità, in termini di seduta, ai progetti inerenti le opere pubbliche.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)
Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
Sito internet: www.comunespoleto.gov.it
www.facebook.com/comunedispoleto; www.twitter.com/comunedispoleto
www.pinterest.com/comunedispoleto; www.youtube.com/comunespoleto
PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





CAPO IV – Disciplina di cantiere

Articolo 27 – Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi di collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.
2. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.
3. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione o del denuncia inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo I° della legge 28 febbraio 1985, n° 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.
4. Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n° 47, fornendo al sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei Lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il dirigente del settore urbanistica²¹ segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
5. Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal titolare della concessione o autorizzazione la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

Articolo 28 – Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

1. Il titolare della concessione edilizia entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al comune, depositando presso l'ufficio tecnico comunale apposito modello contenente le dichiarazioni del direttore dei lavori attestante l'avvenuto inizio degli stessi.
2. I lavori in corso nel caso di sostituzione del direttore dei lavori, dovranno essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione del subentrante.
3. Il dirigente del settore urbanistica può far cessare, in caso di prolungata interruzione dei lavori, l'occupazione del suolo pubblico, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.
4. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato o che ricadano in zona sismica, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla provincia ai sensi delle leggi n° 1086/71 e n° 64/74. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.
5. Il dirigente del settore urbanistica, in sede di rilascio della concessione edilizia, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Servizio del Settore interessato, i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.
6. Delle operazioni di cui al comma 5 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e

²¹ In attuazione del "Piano di Riorganizzazione del comune di Spoleto" adottato dalla Giunta Comunale con la deliberazione n° 433 del 9 settembre 2003, le funzioni del settore urbanistica e beni paesaggistici e ambientali sono state assegnate in parte alla direzione pianificazione urbanistica ed in parte alla direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino. Il rilascio dei titoli abilitativi è di competenza della direzione sportello unico per l'impresa e il cittadino.



Regolamento edilizio ed urbanistico

spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

Articolo 29 – Operazioni di scavo

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi stessi.

3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio riguardanti infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

5 Per evitare il deposito incontrollato ovvero l'abbandono di rifiuti sul suolo, è necessario che, per tutte quelle opere che prevedono scavi, reinterri, demolizioni ecc. le imprese esecutrici o il richiedente l'autorizzazione o concessione edilizia, alleghino alla documentazione relativa alla richiesta, un formulario di identificazione dal quale devono risultare in particolare i seguenti dati:

- a) *nome e indirizzo del produttore;*
- b) *origine, tipologia e stima della quantità di rifiuto prodotto;*
- c) *impianto di conferimento autorizzato di destinazione.*

6. A smaltimento avvenuto dovrà essere integrata la documentazione presentata con la ricevuta emessa dal gestore del centro autorizzato di conferimento con allegata eventuale dichiarazione esplicativa qualora le quantità stimate e quelle conferite dovessero divergere per più del 10%.

Articolo 30 – Bonifica dei terreni e materiale di risulta

1. Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate - quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio - le seguenti aree:

- a) *attività industriali dismesse;*
- b) *attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;*
- c) *discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;*
- d) *aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante al P.R.G., in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.*

2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente regolamento locale d'igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso





Regolamento edilizio ed urbanistico

nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'articolo 17 D.lgs n° 22/97 ovvero da ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione al Servizio competente dell'istruttoria edilizia.

3. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare al servizio responsabile dell'istruttoria, nonché alla competente Unità operativa dell'ASL, i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 31 – Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella (*in distribuzione presso il settore urbanistica*) in cui siano indicati:

a) *nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori ;*

b) *nome e cognome e titolo professionale del progettista e/o dei progettisti dei vari impianti e del direttore dei lavori;*

c) *generalità dell'Impresa Costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;*

d) *nome e cognome e qualifica del direttore tecnico di cantiere;*

e) *generalità delle Imprese che realizzano i vari impianti;*

f) *indicazione del numero e della data della concessione edilizia, dell'autorizzazione o della denuncia inizio attività;*

g) *estremi della denuncia di avvenuto deposito alla provincia ai sensi delle L.L. n° 1086/71 e n° 64/74;*

h) *indicazione inoltre, ove previsto dal D.lgs n° 494/96 del responsabile dei lavori, del coordinatore della progettazione, e del coordinatore per l'esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.*

2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente messo a disposizione dal committente.

3. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

4. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490²² e nelle aree naturali protette debbono essere concordati con il comune relativamente alla loro qualità estetica.

5. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del D.lgs n° 494/96.

²² Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 32 – Ponti e scale di servizio

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale.

Articolo 33 – Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, accatastati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere.

Articolo 34 – Recinzioni provvisorie

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in prossimità di spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai Competenti Uffici Comunali. La denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere accesa dal tramonto al levar del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.
4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'amministrazione comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

6. L'amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

7. I restauri esterni di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e l'igiene pubblica.

8. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

9. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il Costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Autorità comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Articolo 35 – Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico

1. L'assuntore dei Lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire immediatamente la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. In particolare i pavimenti stradali interessati dai lavori dovranno essere ripristinati a regola d'arte.

3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico dovrà essere eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, eventualmente in solido con l'assuntore dei lavori.

4. La riconsegna delle aree avrà luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

Articolo 36 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

1. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'Appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi un presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere, oltre a rispettare le prescrizioni del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490²³ titolo I sull'obbligo di denunciare immediatamente alla Sovrintendenza Archeologica o alla più vicina stazione dei Carabinieri il ritrovamento e di sospendere i lavori garantendo la conservazione di cose e dei luoghi, in attesa del sopralluogo della Sovrintendenza predetta. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I titolari della concessione il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitive determinazioni delle competenti autorità. Per le zone classificate "A" (centri storici ed aree esterne di salvaguardia di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968) ricomprese nel vigente piano regolatore generale nonché per le zone di particolare rischio archeologico, anche se non vincolate, il concessionario dovrà:

²³ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

- a) sottoporre il progetto alla Soprintendenza Archeologica;
- b) eseguire sondaggi preventivi a proprie spese e sotto la direzione scientifica della Soprintendenza;
- c) scavare le fondazioni con esclusioni di mezzi meccanici;
- d) far controllare alla Soprintendenza sia i lavori di scavo sia gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, che talora possono rilevare strutture antiche riconosciute sotto intonaci eseguiti successivamente;
- e) attenersi ad ogni altra prescrizione stabilita dalla Soprintendenza, compresa la modifica del progetto in conseguenza di rinvenimenti archeologici.

Articolo 37 – Responsabilità degli esecutori di opere

1. Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal D.lgs n° 494/96 e successive modifiche, hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.
2. Il dirigente del settore urbanistica, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Articolo 38 – Funzioni di vigilanza

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dei lavori al progetto assentito, ed alla normativa Urbanistica vigente.
2. L'amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli uffici tecnici comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente regolamento, ogniquale volta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
3. Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'Ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.
4. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, viene avviata con la trasmissione del verbale e si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare. Tutti i provvedimenti sanzionatori emessi nei termini di legge, saranno a firma del dirigente della competente struttura e dovranno essere notificati al soggetto interessato.
5. Il responsabile degli abusi consistenti nelle difformità di esecuzione, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge - inoltra domanda di concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio che verrà poi sospeso in attesa dell'esito della sanatoria. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici - edilizi.





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 39 – Concessioni edilizie in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità alla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

2. La concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli Strumenti Urbanistici Generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

3. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di Legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

4. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione ambientale e di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490²⁴ o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino (ai sensi del D.M. 26/09/97)

Articolo 40 – Autorizzazione edilizie in sanatoria

1. Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria alle stesse condizioni di cui all'articolo 39 comma 2 e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 39 comma 3 e comma 4, quest'ultima norma non trova applicazione per le opere interne e per quelle comunque espressamente escluse a norma di legge.

²⁴ Il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", emanato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40, entrato in vigore il 1° maggio 2004, ha abrogato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" del dlgs n° 490/1999 ed ha stabilito, 184 articoli suddivisi in 5 parti, la nuova disciplina che regola la tutela del patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.





CAPO V – Norme igienico-sanitarie

Articolo 41 – Deflusso delle acque meteoriche

1. Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canale di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.
2. Dai canali di gronda le acque devono essere condotte con tubi, di norma posizionati in verticale, fino al di sotto dei marciapiedi o del piano viabile, dove per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica o in canali a cielo aperto.
3. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere in ghisa o altro materiale resistente agli urti e di altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano del marciapiede o a ml. 2,50 dal piano stradale.
4. Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica le acque meteoriche provenienti dai pluviali devono essere convogliate verso fossi o canali vicini, senza alcun aggravio della situazione idrogeologica dei luoghi.
5. I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e secondo le disposizioni prescritte dall'Ufficio tecnico comunale.
6. Qualora sia necessario modificare la sede, la dimensione o il tipo della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese, previa autorizzazione del comune.

Articolo 42 – Cortili e chiostrine di nuove costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni, i cortili interni, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5,00 devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di ml.10,00.
2. Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno.
4. L'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine è possibile, purché vengano rispettati tutti i parametri igienico-sanitari previsti dal decreto ministeriale luglio 1975.
5. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 4,00 e devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
6. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
7. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.



Regolamento edilizio ed urbanistico

8. Le disposizioni contenute nel comma precedente sono applicabili anche alle aree libere interposte tra i fabbricati.

Articolo 43 – Locali abitabili

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

2. E' vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati di edifici.

3. I sotterranei o locali interrati possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche, taverne, servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali, e i laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

a) *pavimento di ml. 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;*

b) *pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine aerata;*

c) *adeguate condizioni di areazione ed illuminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;*

d) *illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.*

4. I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra non inferiore a ml 1,60.

5. Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico con antibagno.

6. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

7. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

8. I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a ml. 2,70 né cubatura inferiore a mc 25,00, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 43 della legge 5 agosto 1978, n° 457 e successive modificazioni.

9. Per gli interventi edilizi previsti in località site al di sopra dei 1.000 metri s.l.m., l'altezza minima dei locali abitabili è di ml. 2,55.

10. L'altezza media di ogni singolo locale ad uso abitativo ricavato nel sottotetto o con copertura inclinata non può essere inferiore a ml. 2,50, con un minimo di ml. 1,80 in gronda; fanno eccezione corridoi, disimpegno, servizi igienici e ripostigli, le cui altezze diminuiscono a ml. 2.20 di media e ml. 1.60 in gronda. Per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento (tale norma non si applica per i locali esistenti già destinati ad uso abitativo).

11. Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoleto; www.twitter.com/comunedispoleto

www.pinterest.com/comunedispoleto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore a ml 2,20, qualora le superfici siano utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone;
- b) la superficie del soppalco non superi il 50% della superficie del vano da soppalcare;
- c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento;
- d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di protezione di altezza non inferiore a ml 1,00.

Articolo 44 – Locali igienici, cucine e disimpegni

1. Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'articolo 7 del D.M. 1975.
2. Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc.15,00.
3. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
4. I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15,00.
5. L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni servizi igienici e ripostigli non deve essere inferiore a ml.2,40.

Articolo 45 – Scale di accesso

1. La scala di accesso nelle nuove abitazioni plurifamiliari deve avere una larghezza tale da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso e comunque non inferiore a ml.1,20 per scalino, ed essere dotata di idonea protezione.
2. Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità alle disposizioni di legge.
3. Dalle scale poste all'interno degli edifici non possono di norma ricevere luce gli ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici.
4. Le scale devono ricevere di norma aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.
5. Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a ml. 1,00, e comunque in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso.
6. Dal vano scale di edifici plurifamiliari si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante.
7. La comunicazione, dei vani scala con negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, con locali non destinati ad abitazioni od uffici è consentita nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 46 – Piani terreni

1. I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono essere adibiti ad uso negozio, ufficio o pubblico esercizio, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.

2. I locali di cui sopra, salvo le altre norme vigenti in materia, devono prevedere:

a) *altezza minima di ml. 2,70;*

b) *sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.*

3. I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno ml 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione i piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati ed idonea protezione dall'afflusso di acque meteoriche.

4. I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono inoltre essere adibiti a laboratorio, purché l'attività non sia rumorosa, molesta e non provochi esalazioni nocive nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia igienico-sanitaria e di inquinamento. Dovrà essere presentata una relazione tecnica specifica dell'attività prevista.

5. Le autorimesse private possono avere altezza minima netta non inferiore a metri 2,00.

Articolo 47 – Uso di acque pubbliche

1. E' vietato, senza speciale nulla-osta dell'autorità competente, servirsi per lavori edili, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.





Regolamento edilizio ed urbanistico

c) sovrapposizione ai cornicioni di lamiera di rame con una pendenza a 45° in modo da renderli inagibili come posatoi per i colombi;

d) installazione su sporgenze e cornicioni di strisce di polietilene con inserite punte finissime di acciaio inossidabile o plastica che impediscano ai colombi di posarsi;

e) installazione di fili percorsi da corrente elettrica (che non sia pericolosa per i volatili) nelle situazioni in cui a causa del particolare valore architettonico dell'edificio non sono utilizzabili soluzioni tecniche alternative;

f) applicazione di repellenti di tipo chimico sui cornicioni, parti di edifici monumentali quando non siano utilizzabili soluzioni tecniche alternative.

Articolo 49 – Unitarietà degli interventi

1. Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessate tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme.

2. Gli interventi di cui al punto precedente, se effettuati in zone di particolare paesaggistico ambientale e comunque vincolate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490²⁶ dovranno essere realizzati previa segnalazione ai proprietari dei fabbricati adiacenti o confinanti con l'edificio interessato dall'intervento stesso.

3. Nelle aree soggette alla tutela del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490²⁷ l'amministrazione comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici (a spese degli stessi), l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro, informando preventivamente i proprietari con le modalità previste dall'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n° 241.

Articolo 50 – Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. L'amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in prossimità di spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

2. I proprietari devono sostenere tutte le spese di sistemazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

3. Possono essere predisposti, previa approvazione dell'amministrazione comunale, a cura e spese dei proprietari, progetti che in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici.

4. I proprietari debbono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

6. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a

²⁶ Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.

²⁷ Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.





Regolamento edilizio ed urbanistico

concorrere nella quota di 1/3 alle spese per il decoro pubblico. L'iniziativa può essere assunta sia dai privati proprietari, sia dalla Pubblica amministrazione, ferme restando le quote di partecipazione.

7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

Articolo 51 – Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

2. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni di uno strumento attuativo.

3. Nelle zone A, in quelle vincolate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490²⁸ e all'interno delle aree naturali protette, gli interventi dovranno uniformarsi alle particolari disposizioni del regolamento speciale di cui al precedente articolo 48, comma 6.

Articolo 52 – Finiture di nuovi edifici nelle zone di urbanizzazione recente

1. Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite. Non è consentito lasciare incompiute le finiture previste in progetto, diversamente si applicano le disposizioni dell'articolo 48, comma 3, del presente regolamento.

2. Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisca all'estetica dell'edificio, devono avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso edificio, evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.

3. Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.

4. Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fino ad un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.

Articolo 53 – Impianti e canalizzazioni

1. Nei nuovi edifici, e in quelli oggetto di ricostruzione o totale ristrutturazione, tutti gli impianti e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali e dei cavi di sezione sottile, dovranno essere alloggiati entro appositi vani o cavedi; potranno risultare visibili esternamente le canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio, o altro materiale di colore intonato alla finitura del prospetto.

²⁸ Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

2. Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti dei quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere convenientemente rifinite e inserite nel disegno architettonico dell'edificio in modo da risultare arretrate o parzialmente schermate rispetto al perimetro esterno delle strutture verticali o di copertura.

3. Nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

Articolo 54 – Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Tanto gli aggetti fissi che le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza inferiore a ml. 2,30 rispetto al piano del marciapiede o a ml. 4,50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede.

Articolo 55 – Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate

1. Tutte le aree anche temporaneamente inedificate site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decoro, a cura del proprietario. In caso di inadempienza il comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari.

2. Ove non siano aperte al pubblico, le aree inedificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali.

3. Le recinzioni in rete metallica sostenute da paletti dovranno essere anch'esse verniciate e completamente schermate con siepi sempreverdi.

4. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanea, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisoriale e senza pregiudizio della stabilità delle strutture che consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette. Nel caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvederà all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Articolo 56 – Realizzazione di cabine per servizi pubblici

1. Di norma, fatte salve specifiche prescrizioni di Piano Attuativo, le cabine per impianti o rete di servizi pubblici, devono essere realizzate in appositi vani all'interno o in aderenza ai nuovi fabbricati. Ove ciò non sia possibile per ragioni tecniche, tali accessori potranno essere realizzati nelle aree inedificate, pubbliche o private.

2. Nei progetti di Piani di Lottizzazione o Attuativi dovranno essere previste idonee aree per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani o in alternativa manufatti attrezzati da considerarsi volumi tecnici che non dovranno incidere nell'indice volumetrico di zona.

Articolo 57 – Interventi nei centri storici

1. Per gli interventi descritti agli articoli 53, 54, 55 e 56, da realizzare nelle zone di cui al comma 6 del precedente articolo 48, si applicano, ove previste, le particolari disposizioni del "regolamento speciale per gli interventi di recupero" menzionato nello stesso articolo.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

Articolo 58 – Forme ammesse per le pubbliche affissioni e la pubblicità affine

1. Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'amministrazione comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.

2. E' consentita inoltre secondo le norme di cui ai successivi articoli:

a) *l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi e attrezzature all'uso autorizzate;*

b) *la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive;*

c) *l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.*

3. Non sono soggette al presente regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica amministrazione, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.

4. Le leggi ed i regolamenti disciplinano le imposte, i tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

5. Per le attrezzature indicate ai successivi articoli 59, 60, 61 e 62, da realizzare nelle zone di cui al precedente articolo 48; si applicano le particolari disposizioni del regolamento speciale già menzionato.

Articolo 59 – Affissione diretta

1. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne, scritte e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessati ed eventuale concessione del suolo pubblico.

2. Le scritte e i relativi supporti non possono avere dimensioni, caratteristiche e posizioni tali da confondersi con la segnaletica stradale, impedire le visuali, ostacolare la circolazione veicolare e pedonale, o recare pregiudizio al pubblico decoro e all'estetica degli edifici e degli spazi urbani.

3. I cartelli pubblicitari dovranno rispettare inoltre le disposizioni del piano urbanistico territoriale e della legge regionale umbra n° 46/77.

Articolo 60 – Pubblicità e segnaletica di servizio

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato.

3. Le insegne pubblicitarie a bandiera non possono sporgere complessivamente più di 80 cm. dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a ml. 2,30 dalle strade pedonali, o munite di marciapiede e a ml. 4,50 dalle altre strade, destinate al transito dei veicoli.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoleto; www.twitter.com/comunedispoleto

www.pinterest.com/comunedispoleto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

4. Non sono soggette al rilascio di autorizzazione edilizia le vetrofanie, e qualunque altro mezzo pubblicitario o di servizio posto all'interno di locali pubblici o privati.

Articolo 61 – Targhe per uffici e sedi sociali

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di cm. 10 da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno essere uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

3. Le targhe che non superano la superficie totale di cmq. 50 non sono soggette ad autorizzazione edilizia.

3. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.

Articolo 62 – Derghe per la segnalazione dei servizi pubblici

1. Derogano dalle norme le attrezzature di cui agli articoli 59, 60, e 61, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

Articolo 63 – Strutture espositive e attrezzature annesse

1. Nei locali di cui al precedente articolo 60 con aperture a piano terra prospicienti su vie e spazi di uso pubblico, oltre a quanto indicato per la pubblicità d'esercizio, è consentita la installazione di vetrine, mostre, banchi e attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le vetrine, gli infissi, e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto decoroso e congruente per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto.

3. Non sono consentiti elementi fissi sporgenti per più di 15 cm. dal filo esterno della parete di prospetto.

4. Il movimento degli sportelli e in generale delle attrezzature mobili dovrà essere previsto in maniera tale da non impegnare alcuna parte dello spazio pubblico e intralciare la viabilità pedonale o veicolare.

Articolo 64 – Occupazione temporanea del suolo pubblico o privato con arredi temporanei ed attrezzature mobili²⁹

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti del suolo pubblico o l'utilizzo del suolo privato nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, per un periodo massimo di mesi otto nel corso dell'anno solare fino all'approvazione del nuovo

²⁹ L'articolo 64 è stato sostituito integralmente con deliberazione di consiglio comunale n° 30 del 26 marzo 2009. Il testo precedente così recitava: "Articolo 64 – Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili 1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali l'installazione di pedane, attrezzature con tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione. 2. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio all'estetica degli edifici e del contesto urbano."



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoletto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoletto

PEC: comune.spoletto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

regolamento comunale per l'arredo urbano, onde consentire su tali spazi installazioni legate ad un utilizzo provvisorio e/o stagionale di pedane, attrezzature con tende, ombrelloni, nonché altre strutture mobili con schermature mobili esterne lungo il tratto perimetrale ed apparecchi di illuminazione.

2. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare; a tal proposito dovrà essere acquisito apposito parere dal Comando della Polizia Municipale. La disposizione degli arredi, inoltre, non dovrà recare pregiudizio per l'estetica degli edifici e del contesto urbano; a tal proposito, fino all'approvazione del nuovo regolamento comunale per l'arredo urbano, dovrà essere acquisito apposito parere vincolante dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

3. L'installazione delle opere di cui al presente articolo non è soggetta a titolo abilitativo ma, quanto alle opere su suolo pubblico, è soggetta al rilascio di apposito atto di concessione e pagamento della relativa tassa di occupazione. Per le stesse opere ricadenti in zona vincolata ai sensi del Decreto Legislativo n°42/04, dovrà essere acquisita preventiva autorizzazione paesaggistica nel rispetto delle disposizioni contenute nello stesso decreto.

4. Allo scadere della concessione dovrà in ogni caso essere ripristinato lo stato dei luoghi, in mancanza decorsi giorni quindici dalla formale diffida da parte del Comune, si procederà d'ufficio in danno del soggetto inadempiente, con decadenza dalla facoltà di rinnovo per l'anno successivo.

Articolo 65 – Indicatori ed altri apparecchi

1. L'amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

a) le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

b) i cartelli per segnalazioni stradali;

c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;

d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;

e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;

f) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;

g) gli orologi elettrici;

h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;

i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

l) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

m) le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

2. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato sulla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedente, deve darne avviso al sindaco o all'ente interessato, che



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoletto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoletto

PEC: comune.spoletto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

3. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate è a carico degli enti o privati interessati.

4. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela, previo parere della Soprintendenza, soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Articolo 66 – Deroghe per manifestazioni temporanee

1. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, strutture pubblicitarie e attrezzature in genere che risultino necessarie per lo svolgimento occasionale di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, nonché per i banchi e le strutture di vendita ambulante da collocare in occasione di fiere o mercati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

2. La deroga previa domanda corredata di idonea documentazione, viene rilasciata contestualmente, alla concessione per occupazione suolo pubblico dal dirigente dell'analogo Settore, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura.





CAPO VII – Norme e parametri di carattere edilizio ed urbanistico

Articolo 67 – Norme e parametri

1. Per le norme urbanistiche e relativi a parametri, fino all'approvazione del nuovo piano regolatore generale, valgono le norme del PRG vigente.

Articolo 68 – Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a mq. 1,00 ogni 10 mq. di costruzione e comunque deve essere garantito un posto macchina per ogni alloggio.

2. Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della legge regionale umbra n° 31/97 e successive modifiche e integrazioni. Le stesse possono essere individuate anche internamente agli edifici consentendo agevolmente l'utilizzo pubblico.

3. Nel caso di intervento con piano attuativo, le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo disposizioni di legge, gratuitamente al comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini da stabilire con convenzione.

4. Le quantità di spazi da riservare a parcheggi dovranno essere sempre rispettate, fatte salve le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e tutte le altre disposizioni di legge.

5. I requisiti e gli *standards* di quantità per i parcheggi, devono sempre rispettare le disposizioni previste dall'articolo 14 della legge regionale umbra n° 46/97.

Articolo 69 – Aree verdi

1. Le aree a verde pubblico a servizio degli insediamenti, sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della legge regionale umbra n. 31/97 e successive modifiche e integrazioni.

2. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a verde pubblico sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al comune debitamente attrezzate nei modi e nei termini da stabilire con convenzione.

3. Tali aree dovranno essere opportunamente sistemate, nonché dotate di idonea piantumazione con essenze autoctone.

Articolo 70 – Zone di rispetto

CIMITERI

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n° 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di 200 metri dai cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

2. L'amministrazione comunale può consentire la posa in loco dei manufatti a carattere precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione.

STRADE





Regolamento edilizio ed urbanistico

1. Per l'edificazione, relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, vanno osservate le disposizioni contenute nel D.lgs n° 282/92, e relativo regolamento, quelle di cui alla legge regionale umbra n° 46/97, nonché le prescrizioni del PRG.

POZZI E CORSI D'ACQUA

1. I pozzi ed i corsi d'acqua non classificati negli elenchi delle acque pubbliche, individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo, sono protetti da fascia di rispetto di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo, dal ciglio della sponda.

2. Dalle rive dei laghi e dalle sponde dei fiumi dovranno essere rispettate le norme di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490³⁰.

Articolo 71 – Piani attuativi

1. Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del PRG. I piani attuativi sono ad iniziativa pubblica se promossi dal comune; ad iniziativa privata se promossi da soggetti privati; ad iniziativa mista se promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici.

2. La legge regionale umbra n° 31/97 e successive modifiche e integrazioni, disciplinano le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.

3. Il Consiglio comunale adotta il progetto di piano attuativo ad iniziativa privata o ad iniziativa mista entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta, completa di tutta la documentazione prescritta dall'articolo 20 della legge regionale umbra n° 31/97.

Articolo 72 – Piano aziendale

1. Il piano aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole, dovrà essere firmato da tecnico abilitato e redatto in conformità all'articolo 1 delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRG per l'adeguamento al PUT.

Articolo 73 – Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche

1. Le disposizioni del presente regolamento edilizio sono comunque soggette al rispetto del disposto di cui all'articolo 24, comma 11, della Legge 5 febbraio 1992, n°104.³¹

2. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità.

3. Agli elaborati progettuali saranno integrati con la seguente documentazione:

³⁰ Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.

³¹ La legge 5 febbraio 1992, n°104 avente il titolo "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" è stata pubblicata nella gazzetta ufficiale - S.O. 17 febbraio 1992, n° 39. Il comma 11 dell'articolo 24 così recita: "11. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n° 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 384 del 1978, alla citata legge n. 13 del 1989, e successive modificazioni, e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Scaduto tale termine, le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.".



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

a) dichiarazione di conformità (articolo 1 comma 4 L. n° 13/89) per edifici privati di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata, agevolata di nuova costruzione; ristrutturazione di edifici privati e di edilizia residenziale pubblica; spazi esterni di pertinenza di cui ai punti precedenti (punto 1.2 della circolare U.L. Min. LL.PP. n° 1669 del 22 giugno 89). La dichiarazione dovrà essere corredata di:

a.1. relazione descrittiva delle soluzioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e i materiali previsti a tale scopo, il grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio (articolo 10 comma 2 D.M. n° 236/89). La relazione dovrà essere impostata facendo riferimento all'allegato "A" del D.M. n° 236/89, con la esplicitazione del criterio cui deve sottostare ogni singola destinazione prevista nell'edificio in progetto.

a.2. elaborato in cui si dovrà rappresentare il tracciato dei percorsi, adeguati alle Norme, a partire dall'esterno del fabbricato ed i dettagli architettonici e costruttivi di come si intende provvedere al superamento delle singole barriere per il soddisfacimento delle prescrizioni di legge.

b) relazione per edifici privati aperti al pubblico (articolo 24, legge 5 febbraio 1992, n° 104) che limitano l'accessibilità e la visibilità, corredata della documentazione già indicata al punto precedente. Tale relazione è necessaria per qualsiasi tipo d'intervento edilizio (esclusa la sola manutenzione ordinaria);

c) relazione per edifici pubblici o aperti al pubblico (articolo 24 L. n° 104/92 e articolo 27 L. n° 118/71), integrata da opportuni elaborati (nella forma descritta al punto a) che tratterà in particolare sugli accorgimenti utilizzati per il superamento delle barriere architettoniche secondo le indicazioni di cui alla L. n° 13/89 e successive modifiche ed integrazioni, del D.M. LL.PP. n° 236/89 e del D.P.R. n° 24/96. Tale relazione è necessaria per qualsiasi tipo d'intervento edilizio (esclusa la sola manutenzione ordinaria).

4. Per gli edifici vincolati dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490³², il superamento delle barriere architettoniche può essere soddisfatto con opere provvisoriale qualora non sia possibile ottenere i relativi nulla-osta per opere definitive.

Articolo 74 – Norme per la sicurezza degli impianti

1. Il presente regolamento edilizio deve intendersi automaticamente soggetto al rispetto da quanto disposto dalle leggi n° 46/96 e n.° 10/92, al suo regolamento di attuazione e alle sue successive modifiche ed integrazioni, nonché alle leggi n° 1086/71; n° 64/74; D.P.R. n° 577/82; L. n° 818/84; D.M. 9 gennaio 1996; D.M. 16 gennaio 1996.

Articolo 75 – Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità

1. Le procedure per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità di tutti gli immobili sono quelle previste dal D.P.R. n° 425/94.

2. Il comune, oltre alle verifiche previste al comma 2 dell'articolo 4 del DPR n° 425/94 e quelle di cui all'articolo 43 comma 7, della legge regionale umbra n° 31/97, può verificare altresì la rispondenza delle opere e degli impianti tecnologici alle vigenti norme per la sicurezza delle costruzioni, per il contenimento energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche in conformità alle vigenti procedure dettate dal successivo punto 4.

3. La richiesta di agibilità abitabilità può comunque essere fatta con domanda in bollo che non preveda l'applicazione del D.P.R. n° 425/94; in tal caso la pratica verrà istruita secondo la vigente normativa in merito.

³² Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 49' recante il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" è stato abrogato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 40.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

4. Comunque in ambedue i casi dovrà essere rispettata l'iter di seguito specificato:

a) assunzione di tutte le informazioni necessarie presso lo sportello unico per l'edilizia;

b) la richiesta, compilata in ogni sua parte, viene sottoposta al controllo dell'Ufficio di cui sopra per verificare la completezza della documentazione. L'addetto al controllo verifica l'esistenza di tutti i documenti presentati. La pratica completa, corredata di visto, verrà inviata all'Ufficio Archivio del comune per il Protocollo;

c) se nella documentazione presentata sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio non accetta la domanda;

d) l'archivio assegnerà la richiesta alla segreteria urbanistica, che comunicherà all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento che sarà avviato secondo le procedure previste dal precedente articolo 18 (ove compatibile);

e) In caso di richiesta completa dei documenti necessari, il responsabile del procedimento procederà all'individuazione, tramite operazioni di sorteggio, di un campione di istanze da verificare ed ispezionare, ai fini del rilascio dell'abitabilità – agibilità, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della richiesta, l'abitabilità si intende attestata.

3. Documentazione da allegare alla richiesta di abitabilità e/o agibilità'

a) richiesta in bollo;

b) dichiarazione congiunta legge n° 373/78 e successive modificazioni;

c) dichiarazione di conformità degli elaborati di progetto alle disposizioni della legge n° 13/89, e successive modifiche ed integrazioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

d) dichiarazione D.L. ai sensi dell'articolo 4 legge regionale umbra n° 25/82;

e) collaudo C.A. ai sensi della legge 1086/71;

f) nulla-osta vigili del fuoco ai sensi legge n° 818/84 o relativa dichiarazione;

g) documentazione fotografica del fabbricato;

h) ricevuta versamento diritti di segreteria da versare c/o la tesoreria comunale;

i) copia collaudo delle opere di urbanizzazione;

l) domanda di iscrizione al catasto;

m) dichiarazione D.L. di conformità al disposto della legge 1684/62, (per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n° 64/74);

n) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90;

o) dichiarazione D.L. ai sensi comma articolo 4 decreto del presidente della repubblica 22 aprile 1976, n° 425.

Articolo 76 - Deroghe

1. Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme del piano regolatore generale, ed a quelle del presente regolamento è consentito con le procedure previste dall'articolo 3 della L. n° 1357/55 e dall'articolo 38 della



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1 – 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544

Sito internet: www.comunespoleto.gov.it

www.facebook.com/comunedispoletto; www.twitter.com/comunedispoletto

www.pinterest.com/comunedispoletto; www.youtube.com/comunespoleto

PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Regolamento edilizio ed urbanistico

legge regionale umbra n° 31/97, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del ministero dei lavori pubblici 28 ottobre 1967, n° 3210.

2. Non sono comunque derogabili:

a) le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o comunitarie;

b) le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali.

Articolo 77 – Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza

1. In tutte le zone omogenee di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, possono essere autorizzate attrezzature sportive a servizio di abitazioni, purché ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non costituenti nuove volumetrie e sempre che non siano espressamente vietate dalle norme del piano regolatore generale.

Articolo 78 – Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'articolo 36 della legge 7 agosto 1942, n° 1150, a decorrere dalla esecutività della delibera di approvazione del consiglio comunale.

2. Al momento dell'entrata in vigore è abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le norme e le disposizioni comunali, che siano incompatibili con le disposizioni del presente atto.

3. L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

4. Per tutte le leggi e le normative indicate nel presente regolamento, qualora vengano integrate o modificate da successiva legislazione, le stesse devono intendersi automaticamente soggette al rispetto di tali nuove norme legislative.

Articolo 79 – Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide, purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

2. Decorso tale termine si verifica la decadenza della concessione stessa.

Articolo 80 – Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento

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





CAPO VIII – Controllo a campione delle istanze in materia di edilizia

Articolo 81 – Ambito di applicazione

1. Il presente articolo istituisce e definisce il sistema dei “controlli a campione” sulle asseverazioni e i requisiti relativi alle istanze in materia di edilizia, in attuazione del D.P.R n. 445/2000 e s.m.i. della L. n° 241/1990 e s.m.i. e del D.PR. n° 380/2001 e s.m.i., nonché delle vigente normativa regionale di settore. Lo stesso disciplina i “controlli a campione” sulle istanze in materia di edilizia appresso elencate:

lettera a):

- *Permesso di Costruire;*

Lettera b):

- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA - edilizia residenziale);*
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA - edilizia produttiva);*

lettera c):

- *Comunicazione di Inizio attività' Edilizia Libera (C.I.L.);*
- *Documentazione per agibilità e verifiche edilizie delle dichiarazioni sulla conformità dell'opera rispetto al progetto presentato e la sua agibilità.*

Articolo 82 – Determinazione dell'elenco per il controllo

1. L'elenco delle istanze in materia di edilizia da sottoporre ai “controlli a campione”, è costituito dalle pratiche edilizie al precedente articolo 81, acquisite agli atti del Comune di Spoleto nel corso del semestre dell'anno solare antecedente a quello nel quale verrà effettuato il sorteggio, nella misura del 20% per ogni tipologia.

2. Tale elenco non esclude la possibilità di essere integrato d'Ufficio con controlli effettuati in base a scelta discrezionale su pratiche non estratte.

Articolo 83 – Modalità di svolgimento dei “controlli a Campione”

1. Tutti gli adempimenti relativi allo svolgimento della procedura dei “controlli a campione” delle pratiche edilizie di cui all'articolo 81, oggetto di verifica, sono di competenza dello Sportello Unico per l'edilizia e dell'Ufficio di Vigilanza Urbanistico Edilizia dell'Ente che, semestralmente, avvierà la procedura mediante sorteggio.

2. Il sorteggio, effettuato anche mediante l'ausilio di mezzi informatici (utilizzo di un software basato su un criterio di scelta casuale), si svolgerà nei giorni stabiliti dal Dirigente del Settore interessato, (entro il 31 gennaio ed il 31 luglio di ogni anno), operazione da effettuarsi alla presenza del Dirigente medesimo.

3. I titolari delle istanze estratte verranno informati dell'avvenuto sorteggio mediante raccomandata A/R, o P.E.C., o posta elettronica o fax, da inviare agli indirizzi indicati negli atti.

4. I giorni stabiliti per il sorteggio, nonché l'elenco delle pratiche estratte, verrà pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente.



Regolamento edilizio ed urbanistico

5. Le operazioni di sorteggio del campione da sottoporre a controllo sono documentate da apposito verbale da redigere sotto la responsabilità del Dirigente del Settore o suo delegato.

6. I Verbali delle sedute verranno conservati agli atti del Servizio interessato.

Articolo 84 – Modalità e contenuto dei controlli

1. Le pratiche edilizie sorteggiate, entro il termine di 180 (centottanta) giorni, saranno oggetto di verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

2. Successivamente seguiranno le attività di controllo, anche sul posto, volte alla verifica dei requisiti caratterizzanti l'opera estratta secondo i principi previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 140 della L. R. n° 1/2015.

Articolo 85 – Modalità procedurali

1. Nel caso i controlli riscontrino irregolarità, fermo restando le disposizioni di cui alla L. n° 241/1990 e s.m.i. trovano applicazioni sia le sanzioni del D.P.R. n° 445/2000 e s.m.i., del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e della vigente normativa regionale, nonché tutti gli oneri istruttori in vigore relativi alla vigilanza edilizia.

2. Nel caso di regolarità dei controlli, entro trenta giorni, sarà comunicato ai titolari delle istanze estratte la chiusura del procedimento.

Articolo 86 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione all'albo pretorio.

2. Il presente regolamento altresì sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente.

