



CITTA' DI PENNE

PROVINCIA DI PESCARA

Redazione

Ing. Piero Antonacci

Collaborazione

Geom. Enzo Di Simone; Geom. Florideo Pilone



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Indice Generale :

TITOLO I		
NORME DI CARATTERE GENERALE		pag. 5
CAPO I - Disposizioni generali		pag. 5
art. 1	<i>Campo di Applicazione</i>	pag. 5
art. 2	<i>Rapporto del R.E.C con le N.T.A. di PRG e gli altri regolamenti comunali</i>	pag. 5
art. 3	<i>Adeguamento alla Legislazione</i>	pag. 6
CAPO II - Dimensionamento e conformazione degli edifici		pag. 7
art. 4	<i>Superficie Edificabile (Se)</i>	pag. 7
art. 5	<i>Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione</i>	pag. 7
art. 6	<i>Volumi in Aggetto</i>	pag. 7
art. 7	<i>Definizioni e Interpretazione dei Parametri Edilizi ed Urbanistici</i>	pag. 7
	<i>Alloggio</i>	7
	<i>Altezza della Costruzione (H)</i>	7
	<i>Altezza delle Pareti Esterne di un Edificio (Hf)</i>	8
	<i>Distanza dai Confini (Dc) dai Limiti di Zona e dai Fili Strada(Ds)</i>	8
	<i>Distanza tra le Pareti Esterne degli Edifici (Df)</i>	9
	<i>Indice di Edificabilità Territoriale (IT)</i>	9
	<i>Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)</i>	9
	<i>Indice di Piantumazione (Ip)</i>	9
	<i>Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)</i>	9
	<i>Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)</i>	9
	<i>Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)</i>	9
	<i>Numero dei Piani (N)</i>	9
	<i>Parcheggio Pubblico (P)</i>	10
	<i>Parcheggio Privato</i>	10
	<i>Loggia</i>	10
	<i>Porticato</i>	10
	<i>Volumi tecnici e locali riservati a servizi tecnologici</i>	10
	<i>Rapporto di copertura (RC)</i>	11
	<i>Superficie Utile Abitabile (SA)</i>	11
	<i>Superficie Coperta di un Edificio (SC)</i>	11
	<i>Superficie Edificabile (Se)</i>	11
	<i>Superficie Fondiaria (SF)</i>	11
	<i>Superficie Fondiaria Residua (SFR)</i>	11
	<i>Superficie Residua (SR)</i>	11
	<i>Spazi Interni agli Edifici (Si)</i>	12
	<i>Superficie Minima del Lotto (Sm)</i>	12
	<i>Superficie Territoriale (ST)</i>	12
	<i>Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)</i>	12
	<i>Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)</i>	12
	<i>Superficie Utile (SU)</i>	12
	<i>Volume di un Edificio (V)</i>	12
art. 8	<i>Classificazione dei Locali e degli Usi</i>	pag. 14
art. 9	<i>Requisiti Minimi degli Alloggi</i>	pag. 14



art. 10	<i>Altezze dei locali</i>	pag. 15
art. 11	<i>Piani Interrati</i>	pag. 15
art. 12	<i>Piani Seminterrati</i>	pag. 16
art. 13	<i>Sottotetti</i>	pag. 16

TITOLO II

QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE	pag. 18
--	---------

CAPO I	- Corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale	pag. 18
art. 14	<i>Aspetto e Manutenzione degli Edifici</i>	pag. 18
art. 15	<i>Facciate e Coperture</i>	pag. 18
art. 16	<i>Recinzioni</i>	pag. 19
art. 17	<i>Aggetti e Sporgenze</i>	pag. 19
art. 18	<i>Elementi di Arredo Urbano</i>	pag. 20
art. 19	<i>Marciapiedi e Porticati</i>	pag. 21
art. 20	<i>Giardini, Zone Verdi e Parchi</i>	pag. 21
art. 21	<i>Depositi di materiali</i>	pag. 21
art. 21bis	<i>Cantieri temporanei e mobili</i>	pag. 22
CAPO II	- Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia	pag. 23
art. 22	<i>Isolamento Termico e Risparmio Energetico</i>	pag. 23
art. 23	<i>Isolamento Acustico</i>	pag. 23
art. 24	<i>Isolamento dall'umidità</i>	pag. 24
art. 25	<i>Salubrità del Suolo</i>	pag. 24
art. 26	<i>Costruzioni Rurali</i>	pag. 25
art. 26bis	<i>Disciplina dell'agriturismo</i>	pag. 25
CAPO III	- Igiene e tutela ambientale	pag. 27
art. 27	<i>Scarichi e Classificazione delle Acque</i>	pag. 27
CAPO IV	- Esercizio dell'attività estrattiva	pag. 29
art. 28	<i>Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattive in Cave e Torbiere</i>	pag. 29
CAPO V	- Norme di sicurezza	pag. 31
art. 29	<i>Prescrizioni Antincendio</i>	pag. 31
CAPO VI	- Superamento delle barriere architettoniche	pag. 32
art. 30	<i>Barriere Architettoniche</i>	pag. 32
CAPO VII	- Formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Urbanistica e Edilizia Comunale	pag. 33
art. 31	<i>Commissione Edilizia ed Urbanistica</i>	pag. 33
art. 32	<i>Commissione Edilizia ed Urbanistica: Attribuzioni</i>	pag. 33
art. 33	<i>Commissione Edilizia ed Urbanistica Funzionamento</i>	pag. 34
CAPO VIII	- Formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il Centro Storico	pag. 36
art. 34	<i>Commissione per il Centro Storico e per l'esercizio della sub-delega in materia di Beni ambientali</i>	pag. 35
art. 35	<i>Commissione per il Centro Storico e per l'esercizio della sub-delega in materia di Beni ambientali: Attribuzioni</i>	pag. 35
art. 36	<i>Commissione per il Centro Storico e per l'esercizio della sub-delega in materia di Beni ambientali: Funzionamento</i>	pag. 36
CAPO IX	- Concessione Edilizia e Autorizzazione	pag. 37



art. 37	<i>Opere e attività non soggette a concessione, autorizzazione o D.I.A.</i>	pag. 37
art. 37bis	<i>Opere e attività soggette a Denuncia di Inizio di Attività</i>	pag. 37
art. 38	<i>Opere e attività soggette ad autorizzazione edilizia</i>	pag. 39
art. 39	<i>Opere ed attività soggette a concessione edilizia</i>	pag. 40
art. 40	<i>Carattere della Concessione Edilizia</i>	pag. 41
art. 41	<i>Domanda di Concessione Edilizia</i>	pag. 41
art. 42	<i>Documenti ed Elaborati Tecnici a corredo della Domanda della C.E.</i>	pag. 41
art. 43	<i>Richiesta di Documentazione Integrativa</i>	pag. 43
art. 44	<i>Prescrizioni Particolari</i>	pag. 43
art. 45	<i>Oneri Concessori</i>	pag. 43
art. 46	<i>Rilascio della Concessione Edilizia</i>	pag. 43
art. 47	<i>Mappa degli Asservimenti di Aree</i>	pag. 44
art. 48	<i>Ritiro della Concessione Edilizia</i>	pag. 44
art. 49	<i>Pubblicità della Concessione Edilizia</i>	pag. 44
art. 50	<i>Intervento Sostitutivo per il Rilascio della Concessione Edilizia</i>	pag. 44
art. 51	<i>Comunicazione d'Inizio Lavori</i>	pag. 45
art. 52	<i>Diritti di Terzi</i>	pag. 45
art. 53	<i>Autorizzazione Edilizia</i>	pag. 45
art. 54	<i>Varianti al Progetto Autorizzato e in Corso d'Opera</i>	pag. 46
art. 55	<i>Varianti al Progetto Approvato e in Corso d'Opera</i>	pag. 46
art. 56	<i>Inizio ed Ultimazione dei Lavori</i>	pag. 47
art. 57	<i>Validità della Concessione Edilizia</i>	pag. 47
CAPO X	- Attuazione degli interventi, termini e modalità degli adempimenti	pag. 48
art. 58	<i>Inizio dei Lavori</i>	pag. 48
art. 59	<i>Direttore dei Lavori e Costruttore</i>	pag. 48
art. 60	<i>Ordine di Cantiere</i>	pag. 48
art. 61	<i>Occupazione Temporanea e Manomissione di Suolo Pubblico</i>	pag. 49
art. 62	<i>Visite di Controllo, Termini e Modalità</i>	pag. 49
art. 63	<i>Norme Particolari per i Cantieri Edilizi</i>	pag. 49
CAPO XI	- Vigilanza sulle costruzioni	pag. 50
art. 64	<i>Competenze ed Attribuzioni</i>	pag. 50
art. 65	<i>Opere Realizzate senza Concessione Edilizia o in totale difformità alla stessa</i>	pag. 50
art. 66	<i>Decadenza della concessione Edilizia e Proroga dei Termini per l'Ultimazione dei Lavori</i>	pag. 50
art. 67	<i>Sospensione dei lavori, Ordinanza di Demolizione, Sanzioni</i>	pag. 51
art. 68	<i>Parziali Difformità della Concessione Edilizia</i>	pag. 52
art. 69	<i>Annullamento della Concessione Edilizia</i>	pag. 52
art. 70	<i>Ultimazione Abusiva di Costruzioni</i>	pag. 53
art. 71	<i>Annullamento di Autorizzazioni Comunali, Revoca</i>	pag. 53
CAPO XII	- Abitabilità e Agibilità	pag. 55
art. 72	<i>Abitabilità ed Agibilità, procedura e documentazione</i>	pag. 55
art. 73	<i>Inabitabilità ed Inagibilità</i>	pag. 55
CAPO XIII	- Prescrizioni particolari e speciali - Deroche	pag. 57
art. 74	<i>Concessioni Edilizie in Deroga</i>	pag. 57
art. 75	<i>Disposizioni speciali</i>	pag. 57
art. 76	<i>Aree che non concorrono alla formazione dell'unità urbanistica</i>	pag. 57



TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

CAPO I Disposizioni Generali

art. 1 *Campo di Applicazione*

La disciplina edilizia si applica:

- a) alla realizzazione di nuove costruzioni;
- b) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- c) all'attuazione diretta delle previsioni urbanistiche;
- d) alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e) agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione, autorizzazione o, per le opere ammesse, presentare Dichiarazione d'Inizio Attività al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuti, ai sensi della L10/77 e della legislazione Regionale in materia.

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali e, segnatamente:

- L17/8/42 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;
- L 6/8/67 n° 765 e successive modifiche e integrazioni;
- DM 2/4/68 n°1444;
- L 28/1/77 n° 10 e successive modificazioni;
- L 5/8/78 n° 457;
- LR 12/4/83 n°18 e successive modificazioni;
- norme in materia di agriturismo (LR 31/5/1994 n°32);
- L 28/2/1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni;
- LR 52/89;
- L 122/89;
- LR 47/96;
- D. Lg.vo 29/10/99 n° 490;
- L 662/96;
- D.Lg.vo 11/05/1999 n°152 recante Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica (L 2/02/1974 n°64 e LR 17/12/1996 n°138);
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici (L 9/01/1991 n°10 e DPR 26/08/1993 n°412 modificato dal DPR 21/12/1999 n°551);
- la legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici;
- la legislazione regionale sull'elettrosmog;
- la legislazione sugli impianti elettrici (L 5/3/1990 n°46 e DPR 6/12/1991 n°447);
- la legislazione sul nuovo codice della strada (D.Lg.vo 30/4/1992 n° 285 e succ. modifiche e integrazioni e DPR 16/12/1992 n° 495 e succ. modifiche e integrazioni);
- L 21/12/2001 n°443.

art. 2 *Rapporto del R.E.C con le N.T.A. di PRG e gli altri regolamenti comunali*

Il presente testo fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività edilizia; essa, per quanto attiene agli argomenti trattati, revoca e sostituisce ogni eventuale regolamentazione edilizia preesistente e assume carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.

In merito alla installazione di impianti radioelettrici per telecomunicazione si rinvia allo specifico



regolamento che disciplina la materia.

art. 3 *Adeguamento alla Legislazione*

Il testo del presente regolamento edilizio si intende automaticamente adeguato alle disposizioni di nuove leggi nazionali o regionali che abbiano rilevanza sulle materie in esso trattate.

CAPO II

Dimensionamento e Conformazione degli Edifici

art. 4 *Superficie Edificabile (Se)*

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile di tutti i piani dell'edificio calcolata al netto delle murature esterne (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF= Superficie Fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF) quindi:

$$UF \text{ (indice di utilizzazione fondiaria)} = \frac{\text{Se (mq. di superficie edificabile)}}{\text{SF (mq. di superficie del lotto)}}$$

art. 5 *Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione*

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica, quotata, dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il tecnico comunale è tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali.

Per gli edifici residenziali costruiti prima della regolamentazione del PRG approvato con atto del CR n. 180/22 del 4.12.1979, per l'individuazione delle superfici utili e dei volumi dei vani interrati, seminterrati e sottotetti, si adottano i criteri e la disciplina del presente regolamento edilizio.

art. 6 *Volumi in Aggetto*

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti ausiliari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare tutti i limiti di distanza, con esclusione delle fattispecie previste dal successivo art. 17.

art. 7 *Definizioni e Interpretazione dei Parametri Edilizi ed Urbanistici*

Alloggio

Si intende per alloggio (o appartamento) l'unità minima residenziale, luogo di dimora abituale o momentanea, composta dall'insieme di vani utili e accessori compresi in un fabbricato e funzionalmente connessi, destinata all'abitazione di un solo nucleo familiare.

Altezza della Costruzione (H)

Per H si intende la media ponderale delle altezze delle pareti esterne, calcolate secondo il parametro



Hf; essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone. L'H può essere incrementata fino ad un max di cm 50 nel caso di ristrutturazioni parziali o di consolidamento delle coperture e fino al raggiungimento delle altezze interne minime ammesse dalla normativa tecnica del PRG nel caso di adeguamento dei sottotetti, solo se effettiva parte dell'alloggio sottostante, a condizione che venga rispettata la disciplina del presente REC in merito alla distanza dai confini, dagli edifici e dai fili strada (tale disposizione non si applica nella zona del Centro Storico). I cornicioni esistenti aventi caratteristiche storico-architettoniche e/o stilistiche di pregio devono comunque essere salvaguardati: a tale scopo, detti incrementi di altezza potranno essere utilizzati con un adeguato arretramento rispetto alla linea esterna dei cornicioni in modo da non produrre alterazioni dei caratteri percettivi degli edifici interessati.

Altezza delle Pareti Esterne di un Edificio (Hf)

Per Hf si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione dell'edificio) alla linea di copertura definita, per le coperture piane, dalla intersezione del filo esterno della parete stessa con l'intradosso dell'ultimo solaio; per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è definita dalla linea di gronda del tetto intesa come intersezione della parete esterna con il piano intradosso del tetto; nel caso di tetti con pendenze superiori al 40% la linea di gronda si intende collocata ad una altezza pari a 2/3 del dislivello tra la linea di gronda come sopra definita e la linea del colmo.

Vanno assimilate a pareti anche le superfici ideali che delimitano esternamente logge e porticati.

L'altezza media ponderale di ciascuna parete esterna di un edificio, non può superare di oltre ml 2,00 i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici; nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considerano le pareti scomposte in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni fronte si considera la media ponderale delle altezze che non può superare di 2 metri, l'altezza massima consentita.

Se la costruzione è gradonata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi semprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3,50 ed in riporto i m 3; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri dei piani superiori.

Distanza dai Confini (Dc) dai Limiti di Zona e dai Fili Strada (Ds)

Si intende per D la distanza minima consentita tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline, scale esterne aperte aggettanti e simili, nei limiti di mt 2, e la linea di confine Dc o il filo stradale Ds.

I sostegni verticali di scale di altezza massima, misurata dal terreno sistemato, pari a mt. 1,50 possono avere una distanza minima dal confine Dc pari a mt. 3,50.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a mt. 5; se previsto dalla disciplina delle singole zone o previo accordo trascritto tra confinanti da esibirsi all'atto del rilascio della concessione edilizia, sono ammesse costruzioni a distanza minore dai confini di proprietà -con il minimo di ml 3,00- o sul confine di proprietà.

Resta fermo quanto stabilito nell'art. 9, comma 1, n.2 del D.M. 2/4/1968 n.1444 in tema di distanza tra edifici.

Nel caso di distanze da aree pubbliche cedute in virtù di convenzionamento (verde pubblico, parcheggi, attrezzature di interesse generale, ecc.) tra il privato e il Comune, la distanza minima delle costruzioni emergenti si intende ridotta a ml 3,00; nel caso delle nuove strade di piano, sia soggette che non soggette a cessione per effetto di convenzionamento, la distanza minima è di mt 5.

La distanza minima di una costruzione dal limite della zona E3 -verde privato- può essere di mt. 0,00.



Distanza tra le Pareti Esterne degli Edifici (Df)

Per Df degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati, misurata con arco di cerchio di raggio 10 mt per ciascun punto del perimetro del fabbricato, esclusi balconi, pensiline, scale esterne aperte aggettanti e simili, con aggetti lineari non superiori a m 2,00, sostegni verticali di scale di altezza massima, misurata dal terreno sistemato, pari a mt. 1,50 posti ad una distanza massima dal fabbricato di mt. 1,50 (faccia esterna).

Salvo maggiori distanze stabilite per le diverse zone, si applicano le distanze minime fissate nell'art. 9, DM 1444/68.

Nel caso di fronti non parallele, deve, comunque, in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a locali di servizio.

Sono fatte salve le possibilità di deroga appositamente normate.

Indice di Edificabilità Territoriale (IT)

E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere il volume edificabile (V) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PRG (PEU).

Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)

E' l'indice dato dal piano per ciascuna zona che si applica alla singola superficie fondiaria (SF del singolo lotto) per ottenere il volume edificabile (V) nei casi in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Salva ogni specifica disciplina di zona, l'IF è applicabile, ai fini della determinazione del V edificabile ad ogni area, avente caratteristiche di lotto autonomo.

Indice di Piantumazione (Ip)

Per Ip si intende il numero minimo di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con la eventuale specificazione delle essenze.

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale (ST) per ottenere la superficie edificabile (Se) nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto di PRG (PEU).

Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

E' l'indice che si applica sulla superficie fondiaria (SF) per ottenere la superficie edificabile (Se) sui singoli lotti netti, nei casi di intervento edilizio diretto.

Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)

Per Lm si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Numero dei Piani (N)

Per N si intende il numero dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano di ritiro, con esclusione dei sottotetti non computabili ai fini della determinazione del V ai sensi del successivo art. 13, dei seminterrati, anche se abitabili o agibili ai sensi del successivo art. 12 e degli interrati.



Parcheggio Pubblico (P)

Si intende per parcheggio pubblico (P) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n° 1444 effettivamente utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuato anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza (escluso il marciapiede) di almeno m 5,00.

Parcheggio Privato

Si intende per parcheggio privato lo spazio per la sosta di auto minimo di cui alla L 122/89, o di maggiori dimensioni, effettivamente destinato alla sosta dei veicoli su area all'aperto o in garage realizzati entro la SF.

I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, da dimostrare mediante atto di trascrizione da produrre prima della richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.

Detti spazi si intendono obbligatori per i minimi di legge e secondo il disposto di zona della presente normativa.

Loggia

Spazio accessorio non interamente chiuso perimetralmente e delimitato da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, la cui superficie coperta è comunque da valutare al 100%.

Nel caso di logge esistenti ed ai fini di recuperi volumetrici in funzione di interventi di ristrutturazione le logge non sono considerate volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

Porticato

Spazio utile definito da una o massimo due pareti verticali e una pilastrata, provvisto di copertura a tetto o a terrazza, se esterno alla Sc.

Esso è ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato.

Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

Volumi tecnici e locali riservati a servizi tecnologici

Sono considerati volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati :

1. vano scala con ingresso esterno, necessario ad accedere allo/agli alloggio/i, interno o esterno alla sagoma del fabbricato, inteso come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli di piano e di interpiano;
2. vano ascensore ;
3. serbatoi idrici e relativi impianti ;
4. vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento;
5. camini, canne fumarie e di ventilazione ;
6. cabine elettriche non private.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Sono considerati locali riservati a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio:

1. centrali termiche;
2. immondezzai;
3. cabine elettriche;
4. idriche;



5. locali autoclave;
6. androni (definiti quali spazi di accesso al vano scala).

Essi non derogano dalla normativa sulle distanze.

Gli impianti suddetti, se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal PRG, non concorrono alla formazione del volume dell'immobile.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto; potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

Rapporto di copertura (RC)

Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie quella di cui al parametro SF e per la superficie coperta quella di seguito definita.

Superficie Utile Abitabile (SA)

Per SA si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di scale interne, di logge, di balconi e rientranze; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Superficie Coperta di un Edificio (SC)

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori del piano o dei piani del terreno sistemato, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio.

Superficie Edificabile (Se)

Per Se si intende la superficie edificabile di tutti i piani dell'edificio calcolata al netto delle murature esterne, in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF o ST), che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF) o all'indice di utilizzazione territoriale (UT), nel seguente modo: $UF=Se/SF$ - $UT=Se/ST$.

Superficie Fondiaria (SF)

Per SF si intende quella risultante sottraendo alla ST la nuova viabilità di piano e le altre superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso dei comparti di attuazione o di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento, così come individuati dal PRG, anche ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 26, L.U.R. 18/83, per SF si intende l'intera superficie compresa nel perimetro di detti comparti (o lotti soggetti a convenzione), utilizzabile ai fini della determinazione delle quantità edilizie o delle superfici utili realizzabili, al netto unicamente della viabilità pubblica e delle sedi di impianti a rete di pubblico interesse esistenti, delle proprietà demaniali e di quelle appartenenti a condomini di abitazione (queste ultime si intenderanno assimilate alla zona adiacente in cui ricade il condominio stesso).

Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con l'area edificabile.

Superficie Fondiaria Residua (SFR)

Per SFR si intende quella risultante sottraendo alla SF di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento le superfici destinate ai servizi pubblici comprese negli stessi lotti.

Superficie Residua (SR)

Per SR si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.

Spazi Interni agli Edifici (Si)

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:



- a) Patio: si intende "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4;
- b) Chiostrina: si intende "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3;
- c) Cavedio: si intende "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 1 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Superficie Minima del Lotto (Sm)

Per tale s'intende l'area minima necessaria per un intervento edilizio diretto oppure, nel caso d'intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui é possibile frazionare la SF.

Qualora la Sm sia inferiore a quella stabilita per le singole zone e sul lotto insista un fabbricato, la Sm coincide con l'area di pertinenza del fabbricato stesso.

Superficie Territoriale (ST)

Per ST si intende quella riferita ai piani urbanistici esecutivi (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare), o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo o per l'attuazione dei Progetti Edilizi Unitari (PEU), sempre secondo le indicazioni del PRG.

In generale si intende come somma della superficie fondiaria (SF) e della superficie destinata ai servizi.

Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti e quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Superficie Utile (SU)

Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani esclusi l'interrato e il seminterrato, se destinato ad accessori, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne; sono escluse altresì le cantine, i depositi e le autorimesse, i porticati, le logge, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati, i servizi tecnici, i sottotetti non computabili ai fini della determinazione del V ai sensi del successivo art. 13 e i locali realizzati in forza dell'art. 71 della LR n° 18/83.

Volume di un Edificio (V)

Il volume va computato moltiplicando la Se per l'altezza, relativa a ciascun piano, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione di:

- piani interrati come definiti al successivo art. 11;
- sottotetti con le caratteristiche definite a tale scopo al successivo art. 13 (compreso il solaio di calpestio); i sottotetti abitabili che non concorrono alla formazione del V non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, da dimostrare mediante atto di trascrizione da produrre prima della richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.
- locali a piano terra o seminterrati di altezza non superiore a mt. 2,40 destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite della SA e del 30% della

- superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.);
- depositi merci di superficie non superiore al 50% della superficie dell'attività terziaria ad essi funzionalmente connessa; i depositi realizzati ai sensi del presente comma, non possono essere ceduti separatamente dall'attività alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, da dimostrare mediante atto di trascrizione da produrre prima della richiesta del certificato di agibilità;
- locali di altezza superiore a mt. 2,40 adibiti ad autorimesse, fino alla concorrenza della superficie minima di cui alla L. 122/89 (1/10 di V residenziale);
- porticati, con il limite di superficie pari al 50% della Sc se esterni alla Sc;
- logge di superficie max pari al 30% della Se, funzionalmente annessi all'alloggio;
- balconi, parapetti, cornicioni e elementi di carattere ornamentale;
- volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso all'edificio quali il vano ascensore, il vano scala con ingresso esterno, necessario ad accedere allo/agli alloggio/i, interno o esterno alla sagoma del fabbricato, inteso come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli di piano e di interpiano;
- serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- locali riservati a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio, se di superficie non superiore al 10% della SA;

Vengono invece computati per 1/3 dell'effettivo spazio occupato i V relativi a:

- locali riservati a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio, se di superficie superiore al 10% della SA;
- locali seminterrati se di altezza superiore a mt. 2,40, normati dall'art. 12 del presente regolamento, nel caso di destinazione ad accessori, (in tutti gli altri casi il V è computato per intero).

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione può svilupparsi a gradoni, semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

art. 8 *Classificazione dei Locali e degli Usi*

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a. locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b. vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, sottotetti non abitabili di altezza media compresa tra mt. 2,40 e mt. 2,70 con accesso dall'interno dell'alloggio, ambienti di servizio in genere);
- c. vani accessori esterni agli alloggi e/o ad attività terziarie e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, sottotetti non abitabili di altezza media compresa tra mt. 2,40 e mt. 2,70 con accesso dall'esterno dell'alloggio, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio tecnico delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala, depositi merci);
- d. locali a destinazione terziaria inerenti ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigianali ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, laboratori scientifici e tecnici, istituzioni scolastiche).



Gli studi professionali e gli uffici privati si intendono assimilati alle abitazioni, anche per quanto riguarda la disciplina delle singole zone di piano.

I locali di abitazione che consentono la permanenza di persone o lo svolgimento duraturo di attività sono, di norma:

- a. soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, nella conformazione tipologica degli alloggi;
- b. sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici, cinema, teatri, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;
- c. officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza delle persone;
- d. aule ed ambienti scolastici, palestre, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

art. 9 *Requisiti Minimi degli Alloggi*

Gli alloggi per la residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile abitabile minima di mq.45;
- superficie massima degli alloggi costruiti con mutui agevolati e/o assistiti da contributo dello Stato (Legge 5/8/78 n° 457 e altre disposizioni in materia), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore ai mq.95, oltre a mq.18 per autorimesse e posto macchina.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq.14; tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile sull'esterno.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) costruito a norma dell'art. 7, DM 5 luglio 1975.

Sono consentite le cucine a nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purchè comunicino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con sbocco esterno.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.

Gli alloggi singoli (autonomi e dotati di cucinino o angolo-cottura) a residenza temporanea e ad uso turistico inseriti in case-albergo, in complessi alberghieri, in alberghi o in pensioni, o in complessi residenziali turistici, possono avere superficie utile abitabile minore di mq 45 ma non inferiore a mq 28; gli stessi dovranno essere dotati di almeno un locale (soggiorno o soggiorno/letto) di superficie utile netta non inferiore ai mq 14.

E' comunque obbligatoria la realizzazione di un posto macchina, in idoneo ambiente chiuso (garage) o all'aperto, per ciascun nuovo alloggio, nel rispetto della L 122/89 e comunque di SU non inferiore a mq 18 più l'eventuale spazio di manovra.

art. 10 *Altezze dei locali*

Sono prescritte le seguenti altezze dei vani (misurate da pavimento a soffitto):

- a. locali ad uso abitativo, studi professionali, uffici, altezza minima m 2,70;



- b. locali accessori : altezza minima m 2,40, esclusi androni e vani scala e salvo quanto fissato da Leggi e regolamenti specifici.
- c. locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine ecc.), altezza minima interna m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute su Leggi o regolamenti specifici che pongano limiti di altezza superiori.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento d'aria.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali sottotetto ad uso abitativo deve essere almeno di m 2,7 e per i locali accessori di m 2,40, con un minimo nel punto più basso, rispettivamente, di m 1,80 e di m 1,60.

All'interno delle zone A del C.S. valgono le norme del vigente Piano Particolareggiato.

art. 11 *Piani Interrati*

Si definiscono interrati quei piani che si sviluppano prevalentemente al di sotto del livello medio della sistemazione del terreno esterna all'edificio.

I piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente come accessori, sempre a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque stesse.

I piani classificati come interrati non possono emergere per un'altezza media ponderale superiore a m 0,90 dalla sistemazione esterna del terreno estesa per almeno tre metri dal perimetro esterno del fabbricato; il computo, ai fini della determinazione dell'interramento, deve essere riferito all'intero piano interessato; è fatta salva la possibilità di identificare parti di uno stesso piano che per le loro caratteristiche di autonomia, destinazione d'uso e di parziale emergenza possono essere considerate come seminterrate e computate come tali.

Per le parti totalmente interrate dei piani è ammessa una distanza minima dai confini di proprietà di ml 1,50 (oppure minore, nel caso di accordo tra i confinanti trascritto) e dai confini di zona di ml 3,00 (oppure di ml 1,50, nel caso di cessione di area per servizi pubblici con convenzionamento quale verde pubblico, parcheggi, attrezzature di interesse generale, ecc.).

La distanza dei piani interrati dalla viabilità di piano (anche nel caso di cessione gratuita) o esistente non può essere inferiore a ml 5,00, anche per le parti totalmente interrate.

La Se complessiva dei piani interrati può estendersi al di fuori della SC delle edificazioni sovrastanti per una estensione che non superi il 50% della SC stessa.

art. 12 *Piani Seminterrati*

Si definiscono seminterrati quei piani che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

I piani seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna non sia inferiore a m 2,70 e quando non meno della metà dell'altezza del piano sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

Può essere consentita per i piani seminterrati l'uso di abitazione diurna, purché siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche :

- pavimento più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo almeno di mt.1;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;
- finestre di superficie totale superiore a 1/10 della superficie del pavimento con almeno mt

0,50 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'aria libera.

I piani classificati come seminterrati non possono emergere per un'altezza media ponderale superiore ai mt 1,75 dalla sistemazione esterna del terreno estesa per almeno tre metri dal perimetro esterno del fabbricato; il computo, ai fini della determinazione del seminterrato, deve essere riferito all'intero piano interessato; è fatta salva la possibilità di identificare parti di uno stesso piano che per le loro caratteristiche di autonomia, destinazione d'uso e/o di interramento possono essere considerate diversamente e computate come tali.

art. 13 *Sottotetti*

L'altezza del sottotetto è data dal rapporto tra il V e la Su ($Hm=V/Su$); l'altezza massima è misurata tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e l'altezza minima è misurata in corrispondenza dell'intersezione tra la linea di proiezione delle pareti interne e la linea di intradosso del solaio di copertura.

I sottotetti si considerano:

- *abitabili* unicamente per le parti aventi una superficie maggiore di mq. 9 di altezza media uguale o superiore a mt. 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di mt. 1,80;
- *accessori* unicamente per le parti aventi altezza media uguale o superiore a mt. 2,40, ma inferiore a mt. 2,70, misurata da un minimo nel punto più basso di mt. 1,60;
- *soffitte* se hanno altezza media inferiore a mt. 2,40.

I sottotetti o parti di essi, a prescindere dalla loro destinazione d'uso, non sono computabili ai fini della determinazione del V quando non sono dotati di accesso autonomo e quindi accessibili unicamente dall'alloggio sottostante mediante scala interna aperta o al quale sono funzionalmente interconnessi e parte dello stesso alloggio, per una Su non superiore al 70% della Su dell'alloggio comunicante, una tantum.

Le soffitte possono essere accessibili unicamente a mezzo di scala interna o vano scala interno (nel caso di palazzine plurifamiliari), possono essere adibite unicamente a deposito occasionale, non possono avere destinazioni d'uso tali che vi si preveda la permanenza prolungata e/o continuativa di persone e in esse non è possibile realizzare, neppure come predisposizione, gli impianti idrico, termico, telefonico, televisivo ed elettrico se si eccettua, limitatamente a quest'ultimo, la dotazione minima per fornire l'illuminazione.

I sottotetti sono sempre computati nel V se dotati di accesso autonomo o anche non accessibili e altezza media uguale o superiore a mt. 2,40.

I sottotetti, in ogni caso, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e/o controsoffitto per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'areazione e l'illuminazione dei sottotetti non abitabili, possono essere realizzate con aperture finestrate ricavate a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq.1,20 per ogni locale, o su ciascun timpano con una unica apertura di mq 1,60 max; sono ammesse le chiostrine interne alla falda di copertura nel rapporto planimetrico max di 1/8 della superficie della falda stessa

L'accesso ai sottotetti è sempre consentito, anche per mezzo di scale interne, a prescindere dalla specifica destinazione d'uso degli stessi; le scale esterne sono ammesse, nel caso di sottotetti non abitabili, se poste su fronti non principali e se risultino compatibili con il decoro dell'edificio.

Nelle zone A del Centro Storico, al fine del recupero dei sottotetti per le funzioni abitative, le altezze minime possono essere rispettivamente abbassate a 2,40, per la media, e 1,50 per la minima; nelle stesse zone di CS, verificata la compatibilità con la tipologia e le proporzioni costruttive di ciascun edificio, previo parere positivo della Commissione per il Centro Storico, sarà consentita l'elevazione di max 50 cm dell'imposta delle coperture al fine dell'adeguamento delle strutture alle norme antisismiche o per miglorie ai caratteri abitativi dell'edificio.



TITOLO II QUALITA' URBANISTICA E EDILIZIA DELLE OPERE

CAPO I

Corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano e ambientale

art. 14 Aspetto e Manutenzione degli Edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente e comunque secondo i caratteri del progetto originale, comprese le finiture, i rivestimenti esterni e le colorazioni.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle stesse pareti con preciso carattere architettonico.

Le linee telefoniche ed elettriche devono correre all'interno di apposite sedi poste al di sotto del livello del suolo e comunque devono essere sistemate in modo da non costituire elementi di disturbo delle visuali e delle linee architettoniche dell'ambiente urbano; quelle del gas, ove indispensabile, devono essere poste sulle pareti esterne secondo una soluzione architettonica tendente ad armonizzarne il rapporto con le parti degli edifici.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le facciate di un fabbricato sono indecorose o comunque non corrispondenti alle condizioni sopra definite, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti di ufficio a carico dell'inadempiente.

Per il recupero delle spese relative, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

art. 15 Facciate e Coperture

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione dei nuovi edifici, salvo il mantenimento di parti strutturali, facciate o finiture, realizzati prima del 1942, dovrà essere fatta nel rispetto delle seguenti modalità costruttive:

coperture:

nel caso di coperture con tetto a falde, sono ammesse pendenze comprese tra il 20 ed il 45% e con manto finale in laterizio, con esclusione di tutti gli altri materiali; fanno eccezione le coperture dei manufatti prefabbricati che possono avere pendenze inferiori al 20% e finitura in materiali idonei per tali strutture;

gronde e pluviali:

sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato;

infissi esterni:

potranno essere realizzati in legno, in materiale metallico verniciato o in materiale sintetico colorato; sono da considerarsi preferibili i colori bianco, beige, verde scuro, testa di moro;

facciate esterne:

la finitura sarà realizzata con muratura di mattoni pieni faccia a vista o con intonaci in malta cementizia colorati o tinteggiati in accordo con la ricostituzione di una coerenza cromatica delle cortine, secondo indicazioni del servizio urbanistico sono preferibili i colori bianco, beige, terra chiara; sono da evitarsi rivestimenti in materiali sintetici quali rullati, graffiati in quarzo plastico,



ecc.

art. 16 *Recinzioni*

In tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni di dettaglio date per le singole zone dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o da altro strumento specifico (Piano Particolareggiato, Piano del Colore, Piano dei Servizi e delle Aree Pubbliche, ecc.), la realizzazione di recinzioni sarà fatta nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

l'altezza complessiva non potrà superare mt. 2,20;

se prospettante spazi pubblici o di uso pubblico la eventuale parte in muratura non potrà avere un'altezza media superiore a mt. 1,00;

la parte superiore potrà essere realizzata in rete metallica, in ferro (battuto o non, con disegni ispirati alla massima semplicità) zincato o verniciato in accordo con le colorazioni degli edifici o in grigliatura in laterizio;

l'allineamento sarà stabilito secondo le motivate indicazioni del servizio urbanistico;

le recinzioni, all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, dovranno rispettare una distanza minima di m 2 dal ciglio bitumato, se di altezza superiore a m. 1,00, e una distanza minima di m. 1 dal ciglio bitumato, se di altezza inferiore o pari a m. 1,00;

le recinzioni, in tutte le zone omogenee, potranno essere poste sul confine di proprietà e sui limiti di zona; le recinzioni da installare in zone ove queste sono già presenti, dovranno rispettare l'allineamento con quelle preesistenti;

all'esterno del centro abitato come delimitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, la distanza delle recinzioni dalle strade sarà quella definita dal Regolamento di Attuazione del Codice stesso.

art 17 *Aggetti e Sporgenze*

Fatte salve tutte le altre disposizioni contenute nel presente testo, sugli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede ovvero strada nel caso in cui non sia previsto o esistente, e aggetti superiori a cm. 20 al di sopra di detta quota e fino a quella degli eventuali balconi;
- b) porte e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

Dette altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche non possono avere una sporgenza dal filo del fabbricato superiore ad un dodicesimo della larghezza della strada e essere posti ad altezza inferiore di m 2,70 dal piano del marciapiede o dal punto più alto della carreggiata prospiciente.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi, l'aggetto dei porticati, le terrazze, le pensiline, le scale esterne, ecc. aperti non potranno comunque avere distanza dai confini di proprietà o di zona inferiore ai ml 3,00; nel caso di aggetti prospicienti aree pubbliche cedute in virtù di convenzionamento tale distanza può essere ridotta a metri 2; le eventuali strutture verticali di sostegno dovranno rispettare le distanze minime previste.

art. 18 *Elementi di Arredo Urbano*

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e/o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'esposizione temporanea al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, cartelli pubblicitari, ecc., è



subordinata in tutto il territorio al rilascio di apposita autorizzazione da parte del Dirigente.

L'esposizione permanente di insegne, intese alla segnalazione o alla pubblicizzazione di attività ed esercizi pubblici, è soggetta al preventivo rilascio di apposita autorizzazione edilizia.

Con esclusione delle zone D, le insegne a parete possono essere installate esclusivamente sopra gli ingressi principali delle attività da pubblicizzare; la larghezza massima ammessa è pari alla larghezza dell'ingresso principale dell'esercizio pubblico interessato, mentre l'altezza massima ammessa è di m. 0,50; le insegne a parete dovranno, quindi, essere di dimensioni contenute ed in armonia con il disegno architettonico dell'edificio, e comunque rispondenti alle precedenti disposizioni.

Le insegne a bandiera possono avere dimensione massima 100X50 cm. e possono essere collocate al di sopra o nei pressi dell'ingresso principale dell'esercizio pubblico interessato.

Le bacheche possono avere dimensione massima pari a cm 100x70x10.

I cartelloni pubblicitari possono avere dimensione massima pari a m 2,00x3,00.

I materiali da utilizzare nelle insegne sono metallo, legno verniciato e materiali plastici opachi.

Sono vietate le insegne che producano fastidio alla vista dei passanti, pedoni o automobilisti; sono da considerarsi preferibili le insegne non luminose, cioè non contenenti al proprio interno fonti luminose ma illuminate da faretti o consimili posti in modo adeguato e comunque contenute nei limiti del varco esistente.

Gli interessati devono produrre richiesta di autorizzazione allegando un progetto, a firma di un tecnico abilitato, da cui risultino le caratteristiche dell'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e/o paesistico.

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

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

Ove non ottemperino, il Dirigente potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici o targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete allo scopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisione, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Anche nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli la realizzazione delle opere di cui ai commi precedenti sarà subordinata al preventivo rilascio della autorizzazione o della concessione, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Dirigente può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico; l'autorizzazione ha durata annuale ed è rinnovabile; in mancanza del rinnovo le suddette tende saranno rimosse, con ripristino dello stato originale dei luoghi, a spese del proprietario entro quindici giorni dalla scadenza della autorizzazione; trascorso inutilmente tale termine lo sgombero avverrà a cura del Comune con addebito delle spese al proprietario, a norma di legge.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia, che scendano al di sotto di mt 2,20 dal



piano sottostante.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

art 19 *Marciapiedi e Porticati*

I marciapiedi, gli spazi per il passaggio pubblico, i porticati e tutte le loro parti accessorie, devono essere lastricati, rivestiti, realizzati con materiali e tecniche pertinenti con la forma e l'immagine storiche dello spazio pubblico e comunque previa approvazione di circostanziato progetto specifico. E' prescritta la realizzazione di parapetti in tutti i casi in cui i dislivelli presentino pericolo nell'uso; gli stessi non potranno in alcun caso essere di altezza inferiore ai 110 cm.

art. 20 *Giardini, Zone Verdi e Parchi*

I giardini, le zone verdi, i parchi ed i complessi alberati, sia pubblici che privati, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante, della sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Le pavimentazioni, all'interno degli stessi, saranno realizzate con tecniche che non richiedano sottofondazioni cementizie e privilegino la permeabilità idrica; sono escluse pertanto le pavimentazioni in asfalto o in cemento a getto continuo.

art 21 *Depositi di materiali*

Sono vietati i depositi esterni di materiali, compresi materie prime o residui di lavorazione, veicoli non regolarmente immatricolati, attrezzi agricoli, elettrodomestici ed altri oggetti in disuso, anche se non direttamente visibili dalle strade o spazi pubblici.

Sono ammessi depositi stagionali di legna per uso domestico solo se opportunamente accatastata ed in quantità limitate, per uso privato.

Entro una distanza di m 200 dalle zone del centro abitato sono vietati i depositi esterni di letame, foraggi e quant'altro connesso con l'allevamento di animali.

Nei casi di accertata necessità ed urgenza il Dirigente può concedere autorizzazione in deroga alle suddette disposizioni, sempre che non ricorrano condizioni di danno alla pubblica igiene ed al decoro ambientale, per una durata massima di mesi due, rinnovabile una sola volta nel corso dell'anno solare.

Accertata la eventuale infrazione e comunicata all'interessato, salvi gli altri provvedimenti del caso, lo sgombero dovrà avvenire entro quindici giorni dalla comunicazione; trascorso inutilmente tale termine il Comune provvederà con i propri mezzi ed a spese del contravventore.

art 21bis *Cantieri temporanei e mobili*

L'installazione dei cantieri temporanei e mobili di opere pubbliche di competenza di qualsiasi Ente, con eccezione di quelle di competenza comunale, deve essere autorizzata dal Dirigente.

Le imprese titolari del contratto d'appalto devono produrre domanda di autorizzazione, specificando il periodo di permanenza del cantiere e allegando un progetto, a firma di un tecnico abilitato, da cui risulti l'impianto del cantiere stesso, con la precisazione, anche attraverso gli opportuni dettagli, dei manufatti e/o depositi di materiali da installare, nonché di ogni utile particolare.



Deve essere inoltre dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, la compatibilità del cantiere con eventuali emergenze paesaggistiche e/o architettoniche.

Se all'interno dei cantieri sono installati servizi igienici, i liquami devono essere convogliati mediante fognatura in fosse a tenuta o a dispersione, regolarmente autorizzate dall'autorità competente ai sensi del D.Lg.vo 152/99.

CAPO II

Livelli prestazionali delle opere edilizie e norme particolari di igiene edilizia

art. 22 Isolamento Termico e Risparmio Energetico

Gli edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/77, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione e l'impresa devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo Albo Professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

- progetto dell'isolamento termico con relazione tecnica conforme alla L 10/91;
- progetto dell'impianto termico, ai sensi della vigente legge.

Quest'ultimo dovrà anche contenere:

- a. schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- b. schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- c. dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- d. tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
- e. indicazione della composizione e caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- f. pianta e sezioni della centrale da presentare ai VVFF, ove ne ricorrano le condizioni.

art. 23 Isolamento Acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti, devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti e di apparecchi installati nel fabbricato;

rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;

rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30/4/66 n°1769, parte 19, del Servizio Tecnico generale del Ministero dei LLPP.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno, occorre garantire che le porte, le finestre, i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano in perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.



In particolare, anche ai sensi della L 447/95 e fino all'emanazione di specifiche disposizioni da parte dello Stato o della Regione, nel caso di locali pubblici (quali ristoranti, negozi, uffici, ecc.), destinati alla permanenza contemporanea di più di 10 persone, nonché di alberghi, pensioni, ecc., dovrà essere assicurato un adeguato livello di comfort acustico mediante il sostanziale abbattimento dei livelli massimi di rumorosità interna raggiungibili nel momento della massima frequentazione ammissibile. Detto obiettivo sarà conseguito mediante l'adozione di tecniche e materiali idonei per il fonoassorbimento in modo da contenere detta rumorosità di ambiente entro i 48 decibel (dB. A).

La chiara illustrazione delle caratteristiche tecniche dovrà essere contenuta negli elaborati di progetto a corredo delle domande di concessione, di autorizzazione edilizia o nelle semplici comunicazioni di modifica interna per rinnovo dei locali interessati.

Il rispetto delle suddette disposizioni sarà altresì condizione necessaria per il rilascio di certificazione di abitabilità o agibilità.

art. 24 *Isolamento dall'umidità*

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio di pignatte a secco.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del calpestio dei locali abitabili a larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili, allo stesso livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate, mediante stratigrafazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, saranno impermeabilizzati con materiali in strati continui e realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazioni elettrosmotiche.

art. 25 *Salubrità del Suolo*

Se il terreno destinato alla costruzione è umido o soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato l'uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completo ed integrale risanamento del suolo stesso.

Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione.

Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso, deve essere dissodato per la profondità di almeno m 2; ed i resti umani eventualmente rinvenuti devono essere disposti in altro



cimitero.

art. 26 *Costruzioni Rurali*

Le costruzioni rurali, abitazioni e spazi tecnici con altra destinazione, sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato all'esterno della perimetrazione urbana, e sono soggette a prescrizioni particolari rispetto alle norme relative agli altri fabbricati.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati alti non meno di 70 cm.

Le comunicazioni interne tra annessi rustici ed abitazioni, anche se attraverso scale e passaggi o chiuse con infissi, sono vietate.

I muri delle costruzioni non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da questa non meno di m 2; in tale spazio saranno realizzati opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione; è ammessa una distanza minore, ma non inferiore ai ml. 0,80 quando il muro sia opportunamente isolato dalla parete di terra anche con un vespaio di drenaggio avente la stessa larghezza di ml 0,80, altezza non inferiore ai ml 1,20 -misurata da un livello inferiore a quello del più basso piano calpestabile- e lunghezza almeno pari a quella del muro dell'edificio.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, le sue coperture munite di canali e di gronde e pluviali, e sarà circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di m 0,80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognanti, disposti ad idonea distanza dalle costruzioni, realizzati in modo da impedire la dispersione del liquame, secondo la normativa vigente.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri spazi accessori devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro servizi accessori (concimaie, ecc.) devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza da questa non inferiore a m 20 per le stalle e a m 10 per i ricoveri di animali.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguata, un'altezza minima di m 3 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq 10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq 5 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scolli, le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza minima di m 2; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie.

art. 26bis *Disciplina dell'agriturismo*

Per attività agrituristica si intendono esclusivamente quelle di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, e dai loro familiari di cui rispettivamente agli articoli 2135 e 230bis del Codice Civile.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi esistenti sul fondo nonché locali o edifici rurali siti in aggregati urbani ed utilizzati direttamente dall'imprenditore agricolo in rapporto di connessione con l'attività agricola.

L'utilizzazione agrituristica non comporta il cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi interessati.

La sistemazione degli immobili può avvenire attraverso interventi di manutenzione straordinaria, di



ristrutturazione e di restauro.

Gli interventi non possono modificare le caratteristiche di ruralità degli edifici, secondo il criterio tipologico, architettonico e nel rispetto delle normative urbanistiche e paesaggistiche.

I locali e gli alloggi destinati all'utilizzazione agrituristica devono possedere i requisiti igienico sanitari previsti dal presente regolamento edilizio per le civili abitazioni.

Si fa riferimento alla L.R. 31/05/1994 n°32 e relativi allegati.

CAPO III

Igiene e tutela ambientale

art. 27 Scarichi e Classificazione delle Acque

Sono fatte salve le disposizioni di apposito Regolamento di Gestione per gli Scarichi Fognanti eventualmente già approvato dal Comune alla data di adozione del presente RE; in mancanza dello stesso e per quanto ivi non specificato, vale quanto segue.

Le acque si intendono classificate in:

bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;

nere; derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;

trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, di acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dal D.Lg.vo del 11.5.99 n. 152.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori; pertanto tali luoghi sono da mantenersi sempre pienamente accessibili, a cura e spese di chi utilizza l'allaccio, per il prelievo dei campioni da parte dell'autorità competente .

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità mediante diluizione degli scarichi con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati; l'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi del D.Lg.vo 11.5.99 n. 152.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi, ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.

Relativamente agli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

a. lo smaltimento attraverso fognatura pubblica;

b. lo smaltimento attraverso impianti, di parziale depurazione e di accumulo, privati.

Per quanto attiene agli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili, essi sono sempre consentiti, nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura, quando tecnicamente possibile; i nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura su autorizzazione del Dirigente.

Le acque nere devono essere convogliate, a cura ed a spese dell'interessato, all'innesto della fognatura ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami;

realizzate in materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Dirigente una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.



Nelle località in cui risulti impossibile l'allaccio alla pubblica fognatura, lo smaltimento delle acque nere avverrà per mezzo di impianti privati dotati di fossa biologica, di dimensioni adeguate, o pozzo nero a tenuta; quest'ultimo sarà svuotato periodicamente a cura e spese del proprietario; lo smaltimento del liquame potrà avvenire nella fognatura comunale, previa autorizzazione del Dirigente.

Lo smaltimento delle acque residue dalle lavorazioni industriali nella fogna comunale dovrà essere fatto previa depurazione in apposito impianto, predisposto dalla ditta interessata e rispondente alle vigenti disposizioni di legge in materia. Ove non risulti possibile un'adeguata depurazione a causa della composizione di tali acque residue o sia impossibile l'allaccio alla rete fognante comunale, lo smaltimento avverrà con trasferimento di detti liquidi reflui in discariche adatte a tale smaltimento, a norma della legge, previa raccolta degli stessi in apposite vasche impermeabili.

CAPO IV

Esercizio dell'attività estrattiva

art 28 Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattive in Cave e Torbiere

Ai sensi della LR 8/87, chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita concessione al Comune.

La domanda di concessione, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario od altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autentica dello stesso.

I documenti da presentare al Comune, allegati alla suddetta domanda di concessione, sono i seguenti:

domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'Autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267;

domanda per il rilascio di apposito nulla-osta da parte dell'Assessorato regionale all'Urbanistica ed ai BBAA, relativo alla compatibilità con le disposizioni del PRP;

eventuale copia della denuncia di esercizio presentato a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9/4/1954 n° 128;

copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;

ricevuta della domanda di autorizzazione, presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 25 della L 1684/62 e dell'art. 17 della L 64/74.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

- a. estratto di mappa catastale in scala 1: 1000 in data non anteriore a mesi sei;
- b. planimetria in scala 1: 25000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitati, demaniale, di rispetto dei corsi d'acqua;
- c. relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore a 1: 1000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti alla attività di cava;
- d. piano di coltivazione costituito da:
 - relazione tecnico-illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento; delle fasi temporali di sfruttamento previste dalle modalità di coltivazione, di accumulo e di scarico;
 - rilievo planialtimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:100;
- e. progetto di sistemazione paesaggistica costituito da:



relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione, al fine della determinazione delle garanzie finanziarie;

carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore 1: 2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;

carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1: 2000, con sviluppi, a scala 1: 500 per le aree che sono state interessate dalla coltivazione;

- f. programma economico-finanziario, illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc.; il programma economico finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;
- g. documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava.

La domanda di concessione corredata dei suddetti documenti, in quattro copie, va consegnata al Comune, il quale, verificatane la completezza, rilascia apposita ricevuta, separatamente per la domanda di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva e per le altre domande di autorizzazione e nulla-osta.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Regione, Assessorato competente;
- all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il Consiglio Comunale, accertata l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma, visto il parere della CEU, deve autorizzare il Sindaco al rilascio della concessione alla coltivazione, oppure negarlo, entro trenta giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava, nonchè al pagamento degli oneri di cui alla L 10/77.

La concessione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

Le procedure per il rinnovo di una concessione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

CAPO V

Norme di sicurezza

art 29 Prescrizioni Antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici;

la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale

con analoghe caratteristiche di resistenza termica;

la larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale di servizio di edifici di più di due piani f.t. non può essere inferiore a m 1,20, salve norme specifiche che richiedano maggiori dimensioni.

tale larghezza, qualora l'edificio fosse privo di ascensore, deve essere aumentata di 10 cm ogni due piani serviti oltre i primi due;

ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq. di superficie coperta e non più di 4 alloggi per piano;

le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;

scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone coperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno, con apertura di superficie minima di mq 0,50, e provvisti di porta metallica;

ogni scala che serva edifici di altezza superiore a m 17 deve essere dotato fino all'ultimo piano di aperture munite di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite sono in edifici di altezza inferiore a m 10;

gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a m.10 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;

in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni in materia della vigente legislazione nazionale e regionale.

CAPO VI

Superamento delle barriere architettoniche

art 30 Barriere Architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dalla L 13/89, in modo da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione delle persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Negli altri casi d'intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi sul manufatto edilizio sono relativi a:

accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);

piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);

scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);

rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);

corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);

porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);

pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);

locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);

ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani);

apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza dal pavimento e visibilità).



Gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano anche le strutture esterne connesse agli edifici quali:

- percorsi pedonali (larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli);
- parcheggi (localizzazione, pendenza, raccordi).

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli, almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie; l'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.

CAPO VII

Formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia ed Urbanistica Comunale

art. 31 Commissione Edilizia ed Urbanistica

La Commissione Edilizia ed Urbanistica (CEU) è formata da:

Componenti di diritto:

- Sindaco o Assessore o Consigliere delegato, che la presiede;
- Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico Comunale delegato dal Dirigente;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della A.S.L.
- Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;

Componenti elettivi designati dal CC:

- un esperto in materia storico-architettonica;
- un esperto ambientalista;
- un architetto, iscritto all'ordine professionale da almeno cinque anni, con provata esperienza nei settori della pianificazione urbanistica e dell'edilizia civile;
- un ingegnere, iscritto all'ordine professionale da almeno cinque anni, con provata esperienza nei settori dell'idrogeologia e della sismologia;
- esperto in materie giuridiche.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune appartenente al Settore tecnico designato dal Dirigente.

La Commissione Edilizia ed Urbanistica dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consiglio Comunale.

La designazione dei componenti elettivi avverrà previo accertamento, in sede di CC, della effettiva qualificazione richiesta; a tale scopo dovranno essere depositati presso la segreteria comunale, a disposizione dei consiglieri e dei cittadini, appositi "curricula" delle attività tecniche, professionali, culturali e di ricerca svolte nei settori specifici dagli interessati alle nomine, almeno quindici giorni prima della data del CC.

I componenti di nomina consiliare possono essere rieletti.

Il componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro, eletto dal Consiglio Comunale, che resta in carica per la durata del mandato del componente sostituito.

I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica:

- quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive;
- quando non assolvano nell'anno almeno ai 2/3 degli incarichi istruttori assunti;
- quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali o per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza è dichiarata dal CC che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti la CEU può essere corrisposta un'indennità di presenza per l'effettiva partecipazione ad ogni seduta, in misura non superiore a quella disposta per i consiglieri ed alle stesse condizioni. Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre all'eventuale indennità di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

art 32 Commissione Edilizia ed Urbanistica: Attribuzioni

All'esterno della zona A di cui al DM 1444/68, e con esclusione dei complessi assoggettati a vincolo monumentale o comunque di interesse storico, la Commissione esprime pareri obbligatori, non vincolanti:

- sulla disciplina edilizia ed urbanistica;
- sul Piano Territoriale Provinciale (PTP), sui Progetti Speciali e sui Piani di Settore della Regione;
- sui piani attuativi di competenza comunale;
- sull'annullamento, la revoca o la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie;
- sul rilascio di concessioni edilizie relative a edifici, opere e impianti pubblici o di interesse pubblico in deroga alle disposizioni dello strumento urbanistico e/o della legislazione urbanistica vigente;
- sul rilascio di concessioni edilizie inerenti il cambio di destinazione d'uso, in fabbricati esistenti, per la localizzazione di uffici e sedi di istituzioni pubbliche, in deroga ai limiti previsti nelle singole zone di PRG;
- su quant'altro espressamente previsto nelle presenti norme.

L'approvazione dei piani urbanistici generali e attuativi, se non riguardano la zona A di cui al DM 1444/68, sono soggetti a parere della C.E.U. prima dell'approvazione delle deliberazioni da parte degli organi competenti; è in ogni caso necessario il parere del responsabile del procedimento.

La Commissione valuta la legittimità delle proposte, il valore architettonico e urbanistico, la loro ambientazione nel contesto urbano e/o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

Resta stabilito che, ai sensi dell'art. 2, comma 60, della legge n. 662/96, se la C.E.U., regolarmente convocata con avviso notificato dal responsabile del procedimento, non si pronuncia, per qualsiasi causa, in merito alle pratiche poste all'ordine del giorno, il Dirigente è, comunque, tenuto a comunicare agli interessati la propria determinazione in merito alle pratiche stesse, sulla base di una motivata proposta del responsabile del procedimento.

art 33 Commissione Edilizia ed Urbanistica Funzionamento

La CEU si riunisce nella sede del Comune, di norma settimanalmente ed ogni volta che il responsabile del procedimento lo ritenga necessario, salvo che la convocazione non sia stata fatta per altra sede sempre all'interno del territorio comunale.

La Commissione è convocata dal responsabile del procedimento con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma collazionato, inviato almeno tre giorni prima di quello stabilito per la riunione, con l'indicazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno cinque componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del presidente.

Nell'avviso di convocazione vanno indicati, tra i commissari, i relatori dei singoli progetti o argomenti posti all'ordine del giorno.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute, i redattori dei progetti urbanistici o edilizi, esperti o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare all'esame degli stessi.

I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente al Presidente i progetti alla cui redazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.

Dell'osservanza dell'astensione dalla discussione del progetto deve essere fatto esplicito riferimento



nel verbale.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti, ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti, il dispositivo del parere.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti la Commissione.

Il dispositivo del parere della Commissione, sottoscritto dal Presidente, viene riportato su una copia del progetto.

CAPO VIII

Formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il Centro Storico

art. 34 *Commissione per il Centro Storico e per l'esercizio della sub-delega in materia di Beni ambientali*

E' istituita la Commissione per il Centro Storico, (CCS) che è formata da:

Componenti di diritto:

Sindaco o Assessore all'Urbanistica, che la presiede;

Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico Comunale delegato dal Dirigente;

Componenti elettivi designati dalla GC:

un esperto in materia storico-architettonica;

un esperto in materia storico-archeologica.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione un impiegato del Settore tecnico designato dal Dirigente.

La CCS dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consiglio Comunale.

La designazione dei componenti elettivi avverrà previo accertamento, in sede di GC, della effettiva qualificazione richiesta; a tale scopo dovranno essere depositati presso la segreteria comunale, a disposizione dei consiglieri e dei cittadini, appositi "curricula" delle attività tecniche, professionali, culturali e di ricerca svolte nei settori specifici dagli interessati alle nomine, almeno quindici giorni prima della data della deliberazione di GC.

I componenti elettivi possono essere rieletti.

Il componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro, eletto dalla Giunta Comunale, che resta in carica per la durata del mandato del componente sostituito.

I componenti di nomina decadono dalla carica:

quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive;

quando non assolvano nell'anno almeno ai 2/3 degli incarichi istruttori assunti;

quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali o per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza è dichiarata dalla GC che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti la CCS può essere corrisposta un'indennità di presenza per l'effettiva partecipazione ad ogni seduta, in misura non superiore a quella disposta per i componenti della CEU ed alle stesse condizioni.

Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre all'eventuale indennità di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

art 35 *Commissione per il Centro Storico e per l'esercizio della sub-delega in materia di Beni ambientali: Attribuzioni*

La Commissione esprime pareri obbligatori, non vincolanti:

sulla disciplina edilizia ed urbanistica del centro storico e dei complessi assoggettati a vincolo monumentale o comunque di interesse storico;

sul rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie e delle relative varianti nelle zone e per i



complessi di cui sopra;
sulle opere pubbliche del comune interessanti le zone e gli immobili di competenza della CCS;
per il rilascio del prescritto nulla-osta nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di BBAA
ai sensi della L.R. n. 47/96.

L'approvazione dei piani urbanistici attuativi e delle opere e attività edilizie all'interno della zona A di cui al DM 1444/68 o se interessano complessi assoggettati a vincolo monumentale o comunque di interesse storico, è soggetta al parere della commissione per il centro storico.

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte, il valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano e/o naturale; la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso; propone al Sindaco iniziative per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico-urbanistico-architettonico-ambientale della città di Penne.

Resta stabilito che, ai sensi dell'art. 2, comma 60, della legge n. 662/96, se la C.C.S., regolarmente convocata con avviso notificato dal responsabile del procedimento, non si pronuncia, per qualsiasi causa, in merito alle pratiche poste all'ordine del giorno, il Dirigente è, comunque, tenuto a comunicare agli interessati la propria determinazione in merito alle pratiche stesse, sulla base di una motivata proposta del responsabile del procedimento.

Non sono soggette a parere, ai sensi della L.R. n. 47/96, le autorizzazioni, le nuove concessioni e le varianti che non determinano nuovo impatto ambientale, purché sia conservato l'impianto planivolumetrico dell'immobile esistente o in corso di realizzazione; non si considerano, quindi, modifiche significative le variazioni di ubicazione del fabbricato, se contenute all'interno dell'area di inviluppo definita dalla L.R. n. 52/89, la ricomposizione, anche sostanziale, delle facciate, le variazioni interne, le lievi modifiche della sagoma e delle coperture.

Le insegne, le bacheche, i cartelloni pubblicitari e i manufatti soggetti ad autorizzazione temporanea da installarsi in zone sottoposte a vincolo paesistico o paesaggistico non sono soggette al nulla-osta ai sensi della L.R. n. 47/96 ma al solo parere della CCS.

art. 36 *Commissione per il Centro Storico e per l'esercizio della sub-delega in materia di Beni ambientali: Funzionamento*

La CCS si riunisce nella sede del Comune, di norma mensilmente ed ogni volta che il Sindaco o il responsabile del procedimento lo ritenga necessario, salvo che la convocazione non sia stata fatta per altra sede sempre all'interno del territorio comunale.

La Commissione è convocata dal responsabile del procedimento con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma collazionato, inviato almeno tre giorni prima di quello stabilito per la riunione, con l'indicazione dei progetti da esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno due componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Nell'avviso di convocazione vanno indicati, tra i commissari, i relatori dei singoli progetti o argomenti posti all'ordine del giorno.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute, i redattori dei progetti urbanistici o edilizi, esperti o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare alle sedute nelle quali tali progetti siano esaminati, discussi o votati.

I Commissari sono tenuti ad indicare tempestivamente al Presidente i progetti alla cui redazione abbiano preso parte o ai quali siano interessati.

Dell'osservanza dell'astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti, ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti, il dispositivo del parere.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti la Commissione.

Il dispositivo del parere della Commissione, sottoscritto dal Presidente e dal responsabile del



procedimento, viene riportato su una copia del progetto.

CAPO IX

Concessione Edilizia e Autorizzazione

art. 37 *Opere e attività non soggette a concessione, autorizzazione o D.I.A.*

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione, né a denuncia di inizio attività le seguenti opere:

manutenzione ordinaria di cui all'art. 30, 1° comma della L.R. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni che comprendono:

- a. riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne ed altre finiture;
- b. riparazione di intonaci esterni;
- c. riparazione, rinnovamento e sostituzione di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni, vespai, camini ed altre finiture;
- d. riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e. rifacimento di tinteggiature esterne senza modifiche di colore;

opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;

opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzare su ordinanza del Sindaco;

opere pubbliche comunali che dovranno, comunque, essere corredate da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

art. 37bis *Opere e attività soggette a Denuncia di Inizio di Attività*

In alternativa a concessioni o autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati in base a semplice Denuncia di Inizio di Attività:

1. opere edilizie minori di cui all'art. 2 comma 60 della L. 662/96:
 - a.opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b.opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o in ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c.recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e.opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto del Ministero LL.PP. 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* N° 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
 - f. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di 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 e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h.parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
2. opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
3. occupazioni di suolo mediante deposito di materiale ed esposizioni a cielo libero;
4. ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, ad esclusione di eventuali incrementi conseguenti innovazioni strutturali necessarie per

- l'adeguamento alla normativa antisismica;
5. altri interventi soggetti a Concessione edilizia compresi in ambiti territoriali disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; relativamente ai piani attuativi approvati anteriormente al 12/4/2002, data di entrata in vigore della L. 12/12/2001 n° 443, l'atto di ricognizione dei piani deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 6. sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione del Piano Regolatore Generale, nelle zone urbane per le quali lo stesso reca previsioni di dettaglio in ordine agli assetti plano-volumetrici e agli aspetti tipologici, formali e costruttivi:
 - a. zone urbanistiche la cui disciplina consenta l'edificazione diretta con specifici parametri ed indici edificatori, indipendentemente che si debba o meno far ricorso a forme di convenzionamento;
 - b. zone urbanistiche la cui disciplina imponga interventi unitari di più unità immobiliari, indipendentemente che si debba o meno far ricorso a forme di convenzionamento, solo a seguito di approvazione da parte del Comune di proposta unitaria (da autorizzare mediante concessione edilizia);
 - c. zone urbanistiche la cui disciplina imponga l'attuazione per Comparti, solo a seguito di approvazione da parte del Comune dei progetti unitari (da autorizzare mediante concessione edilizia) e sottoscrizione della convenzione contenente gli obblighi delle proprietà interessate.

Gli interventi su immobili assoggettati a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale sono subordinati al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti; si applicano in particolare le disposizioni di cui al D. Lg.vo 29/10/1999 n. 490.

Sia che la tutela del vincolo competa, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale che ad altro Ente, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio attività decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

La Denuncia di inizio attività va presentata 20 gg prima dell'effettivo inizio dei lavori; la validità è di tre anni dalla data indicata quale inizio lavori, entro i quali i lavori devono essere compiuti.

La domanda, nella quale deve essere indicato il nome dell'impresa che cui si intende affidare i lavori, deve essere accompagnata:

- da opportuni elaborati progettuali (in conformità a quanto stabilito nell'art. 42 del Regolamento Edilizio) secondo la specifica tipologia dei lavori da eseguire;
- da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che specifichi, in relazione alla tipologia di intervento, la sussistenza delle condizioni di cui al presente articolo e che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- dalla ricevuta di versamento degli oneri concessori di cui alla L. n. 10/77, ove dovuti in relazione alle opere da eseguire;
- dai pareri o nulla osta degli Enti competenti alla tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, nonché del parere della Azienda USL.

Nei casi in cui l'intervento edilizio sia oneroso, il progettista provvede a determinare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle disposizioni legislative in materia e della deliberazione del Comune di Penne adottata dal Consiglio comunale in data 29.03.1999, verbale n. 8; il servizio urbanistico, ove riscontri l'inesattezza del computo, provvede a richiedere l'integrazione, anche oltre il termine di giorni 20 dalla denuncia di inizio attività.

Resta ferma la possibilità di rateizzare gli oneri concessori, in conformità a quanto stabilito nel successivo art. 45.

Ove nel termine di 20 giorni dalla domanda il servizio urbanistico riscontri l'assenza di uno o più degli



elementi a corredo della stessa ovvero l'insussistenza delle condizioni di ammissibilità della D.I.A. (ancorché dichiarate), notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.

Gli interessati hanno facoltà di integrare la D.I.A., qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, per una sola volta; il termine di giorni 20 comincia a decorrere nuovamente dalla presentazione dell'integrazione.

E' possibile effettuare varianti alla D.I.A. entro il termine di validità della stessa e prima della comunicazione di ultimazione lavori.

Al termine dei lavori, il richiedente ha l'obbligo di comunicarne l'ultimazione e il progettista (che a suo tempo ha effettuato la dichiarazione preventiva di conformità e che si presume sia stato anche il direttore dei lavori) ha l'obbligo di redigere un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato unitamente alla Denuncia di inizio attività.

Durante l'esecuzione dei lavori, per ogni verifica degli organi competenti che possa essere effettuata in corso d'opera, la ricevuta dell'avvenuta presentazione della Denuncia di inizio attività sostituisce a tutti gli effetti il titolo abilitativo.

Il Comune di Penne può sempre effettuare verifiche di congruità, ammissibilità e completezza delle denunce presentate.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

Nell'ipotesi di attestazioni mendaci, l'Amministrazione comunale è tenuta alla comunicazione all'ordine professionale di appartenenza del tecnico per l'irrorazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza o difformità dalla Denuncia di inizio attività comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a € 516,00 (art. 4 comma 13 L 493/93).

art. 38 Opere e attività soggette ad autorizzazione edilizia

Sono soggette ad autorizzazione previo parere del solo responsabile del procedimento le seguenti opere ed attività, se previste all'esterno delle zone A di cui al DM 1444/68 e se non interessano complessi assoggettati a vincolo monumentale o comunque di interesse storico:

1. costruzioni di muri di sostegno di rilevati;
2. l'abbattimento di alberi;
3. l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
4. gli allacci alla rete e agli impianti di urbanizzazione primaria;
5. l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
6. la dislocazione all'esterno degli edifici di tettoie, pensiline, tende, anche in aggetto su suolo pubblico;
7. piccoli manufatti precari a servizio di giardini ed aree verdi quali verande, gazebi, piccole serre, strutture coperte in genere, di superficie non superiore al 50% della SU dei locali strettamente connessi con il loro uso a distanza minima di mt. 3,00 dai confini e dai limiti di zona e di mt. 5,00 dalla viabilità esistente o di piano, anche in deroga alla distanza dai fabbricati;
8. piccoli manufatti precari a servizio di locali commerciali quali verande, gazebi e strutture coperte in genere, di superficie non superiore al 50% della SU dei locali strettamente connessi con il loro uso a distanza minima di mt. 3,00 dai confini, dai limiti di zona e dalla viabilità esistente e di piano;
9. la dislocazione su aree pubbliche e private di manufatti precari, temporanei o stagionali, quali giostre, giochi all'aperto, tendoni per circhi equestri, chioschi per la vendita di prodotti alimentari e simili;
10. la localizzazione su aree pubbliche o private, all'interno della zona con vincolo cimiteriale, di chioschi con SU non superiore ai 30 mq e H max di ml 3,00 per piccole attività connesse con il commercio dei fiori e degli accessori funerari.

L'autorizzazione per l'esecuzione delle succitate opere ed attività se all'interno della zona A di cui al



DM 1444/68 o se interessano complessi assoggettati a vincolo monumentale o comunque di interesse storico, è soggetta al parere della commissione per il centro storico.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali, regionali e comunali anche se i lavori o le opere previste sono stati assentiti dai competenti organi, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della Legge 94/82.

Per i cartelli pubblicitari e i manufatti di cui ai punti 6, 7 e 8, le autorizzazioni hanno durata limitata a sei mesi tacitamente rinnovabili; gli stessi dovranno essere rimossi entro 30 giorni da motivata richiesta dell'Amministrazione comunale, da esplicitarsi in forma scritta, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione stessa (tale dicitura deve essere riprodotta in calce all'autorizzazione).

art. 39 *Opere ed attività soggette a concessione edilizia*

Sono soggette a concessione edilizia, previo parere della C.U.E. e del responsabile del procedimento, le seguenti opere ed attività, se previste all'esterno delle zone A di cui al DM 1444/68 e se non interessano complessi assoggettati a vincolo monumentale o comunque di interesse storico:

- realizzazione di edifici, opere e impianti pubblici o di interesse pubblico in deroga alle disposizioni dello strumento urbanistico e/o della legislazione urbanistica vigente;
- cambio di destinazione d'uso, in fabbricati esistenti, per la localizzazione di uffici e sedi di istituzioni pubbliche, in deroga ai limiti previsti nelle singole zone di PRG;
- tutte le opere ed attività soggette a concessione per le quali il responsabile del procedimento chieda la consulenza della Commissione Urbanistico Edilizia Comunale.

Sono soggette a concessione edilizia, previo parere del solo responsabile del procedimento, le seguenti opere ed attività, se previste all'esterno delle zone A di cui al DM 1444/68 e se non interessano complessi assoggettati a vincolo monumentale o comunque di interesse storico:

- nuove costruzioni su lotti liberi;
- demolizioni totali di fabbricati e ricostruzioni;
- coltivazioni di cave e torbiere;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ricettive;
- proroghe a concessioni edilizie rilasciate e nuove concessioni per le opere non ancora eseguite e varianti;
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- ristrutturazioni;
- mutamenti di destinazioni d'uso con esecuzione di opere edilizie ;
- opere di urbanizzazione puntuali e a rete realizzate ex novo in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o società concessionarie;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- in genere tutte le altre opere non contemplate nei precedenti commi del presente articolo.

art. 40 *Carattere della Concessione Edilizia*

La concessione è irrevocabile in sé per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi; in quest'ultimo caso deve trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune; quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la

possibilità di richiedere proroghe.

Nei casi appositamente previsti dagli elaborati di piano nelle zone di completamento (così definite a norma del DM 1444/68) la concessione può avere carattere particolare ed essere subordinata alla stipula di convenzione, tra il Comune ed il soggetto interessato.

La convenzione prevederà la cessione al Comune di superfici per la nuova realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione nonché, ove richiesta, la realizzazione a carico del soggetto interessato delle corrispondenti opere: in tale ultimo caso si prevede la rinuncia, da parte del Comune, al contributo relativo alla quota parte delle opere di urbanizzazione previsto dalla L 10/77, dovuto per il rilascio della concessione stessa. Per quanto non specificato, la convenzione di cui sopra sarà redatta conformemente allo schema allegato al presente RE e comunque a norma del disposto della LR 70/95, art. 23, 4° comma; la cessione delle aree e delle relative opere dovrà avvenire prima della domanda di abitabilità o di agibilità degli spazi oggetto della concessione.

art. 41 *Domanda di Concessione Edilizia*

La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su modello del Comune, completa in ogni parte, va indirizzata al Sindaco, insieme ai documenti ed elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio, rispettivamente:

dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile);

dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa, dal committente o dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;

dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

L'esecutore dei lavori, che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, deve essere indicato o nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio lavori.

Lo stesso è tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di concessione, o a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere ed a eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.

Il Comune rilascia al richiedente la concessione, una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

art. 42 *Documenti ed Elaborati Tecnici a corredo della Domanda della C.E.*

I documenti a corredo della domanda di concessione edilizia sono costituiti da:

a. elaborati grafici, nel formato UNI A4, in numero di almeno tre copie, consistenti in:

- stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno mt.200;
- planimetria dell'estratto catastale, aggiornata, nel rapporto 1:2000 o 1:1000 (o 1:500 per le zone di C.S.), con l'esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro m. 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia dai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
- planimetrie quotate, in scala 1:100, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la pianta delle fondazioni e delle coperture; se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato, va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi, pedonali, carrabili ed alla sistemazione

esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;

- nel caso di ampliamenti, grafici di rilievo dell'esistente e grafici di progetto ove vengano evidenziati le parti da ampliare;
 - nel caso di ristrutturazioni o varianti, grafici nei quali siano indicate senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire e con campitura rossa le murature nuove;
 - prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti opportunamente quotati;
 - particolari costruttivi, in scala adeguata, con la chiara indicazione di tecniche, materiali, colorazioni, rivestimenti ecc., in particolar modo relativi alle finiture esterne dell'edificio e delle opere accessorie;
 - sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1:100, con l'effettivo andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
 - planimetria, in scala 1:200, delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, sistemazione a verde, piantumazione) con l'esatta indicazione delle essenze arboree esistenti e di progetto;
 - assonometria significativa dell'intervento, in scala 1:200 o più particolareggiata;
 - disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
- b. scheda sinottica illustrativa di:
- prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto, con relativi dati catastali;
 - tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti, della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina;
- c. documentazione fotografica dell'area di insediamento;
- d. relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas ecc.);
- e. documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.

In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

Nei casi previsti, alla domanda di concessione edilizia sarà allegata la seguente documentazione integrativa:

- schema di convenzione in cui sarà specificato l'impegno del soggetto interessato agli adempimenti eventualmente previsti;
- elaborati grafici in scala adeguata illustranti le aree oggetto di cessione al Comune e le opere da realizzarsi a carico del soggetto interessato.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tecniche contenute negli elaborati dello strumento urbanistico ed a quelle impartite dal servizio urbanistico all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Il servizio urbanistico attende alla sorveglianza della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le prescrizioni stabilite.

In base alla complessità del progetto ed alla situazione dei luoghi d'intervento, il responsabile del procedimento può richiedere solo una parte degli elaborati sopra elencati.

art. 43 *Richiesta di Documentazione Integrativa*



Qualora il Comune, entro il termine di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richieda documentazione integrativa degli atti e dei documenti di progetto, la data dell'istanza decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti ai sensi e nel rispetto della vigente legislazione in materia.

art. 44 *Prescrizioni Particolari*

La concessione, a firma del Dirigente, e vistata dal medico della U.L.S.S., deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive, anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

art. 45 *Oneri Concessori*

Per quanto dovuto, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, relativi alla concessione edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al concessionario.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio preposto all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) previste dalla delibera di CC n. 8 del 29.03.1999 sono così determinate: in quattro rate di cui la prima al ritiro della concessione e il saldo entro trentasei mesi dalla data del rilascio della stessa scaglionato in tre rate di pari entità da pagare ogni dodici mesi.

Il pagamento dell'importo oggetto di rateizzazione deve essere garantito mediante fideiussione (bancaria o assicurativa) da produrre all'atto del rilascio della C.E. e deve essere comunque estinto prima della richiesta di abitabilità/agibilità.

art. 46 *Rilascio della Concessione Edilizia*

Per il rilascio della concessione occorre presentare agli uffici comunali:

documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri preventivi di enti ed amministrazioni a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate;

documentazione attestante la proprietà o la disponibilità reale, a termini di legge, dell'area interessata;

attestazione, a firma del Dirigente, dell'avvenuta stipula della convenzione, eventualmente necessaria, nei modi previsti dai precedenti articoli;

ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune:

a. degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione;

b. degli oneri, se dovuti, o della prima rata per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione.

Il Dirigente rilascia la concessione edilizia con provvedimento scritto entro settanta giorni dalla data della domanda o della trasmissione della documentazione integrativa richiesta, dopo l'acquisizione del parere del responsabile del procedimento, del Medico della Azienda U.S.L. e della Commissione Edilizia e Urbanistica, quest'ultimo se dovuto, previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento, secondo le modalità di legge, del contributo di concessione di cui alla L. 10/77.

Il Dirigente comunica al richiedente, con apposita lettera, l'eventuale parere sul progetto della CEU e l'ammontare e le modalità di corresponsione degli oneri concessori e dei diritti di segreteria.

La comunicazione del Dirigente non costituisce autorizzazione ad edificare e non è, pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di concessione.



Nell'atto di concessione vanno, infatti, indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

art. 47 Mappa degli Asservimenti di Aree

In attuazione del disposto dell'art. 61, LR 70/95, è istituita presso il Settore Tecnico Comunale la Mappa degli Asservimenti di Aree.

Presso il Settore tecnico è pertanto conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmate dal Sindaco, da aggiornarsi mensilmente sulla base delle concessioni rilasciate e con le modalità fissate dalla citata legge.

Con l'esclusione delle zone agricole, l'utilizzazione edificatoria delle zone di PRG sarà concessa, per le superfici già asservite ai fini del rilascio di concessione edilizia, con lo scorporo delle volumetrie già realizzate.

Lo scorporo delle volumetrie realizzate in virtù di licenze edilizie o di concessioni edilizie rilasciate ai sensi della disciplina urbanistica previgente il PRG del 1979, avverrà sulla base dei criteri e della disciplina del presente RE (in particolar modo la determinazione delle superfici utili e dei volumi dei vani interrati, seminterrati e sottotetti avverrà a mente degli artt. 11, 12 e 13 del RE).

art. 48 Ritiro della Concessione Edilizia

Entro un anno, e comunque nei termini di vigenza del PRG, dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata r.r., il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori, se dovuti, e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi, deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione entro tale termine viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

art. 49 Pubblicità della Concessione Edilizia

L'avvenuto rilascio della concessione e la comunicazione d'inizio dei lavori vengono resi pubblici con l'affissione dell'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza, rispettivamente, dal giorno successivo al rilascio e al ricevimento della lettera raccomandata di cui al 12° comma dell'art. 60 della LR 70/95.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa. Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della Convenzione o dell'Atto d'Obbligo Unilaterale, viene allegata alla concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento può prendere visione presso gli Uffici comunali della concessione edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Il Dirigente, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla C.E.U.C. o al Responsabile del procedimento, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

art. 50 Intervento Sostitutivo per il Rilascio della Concessione Edilizia

Entro settanta giorni dalla data della domanda o della trasmissione della documentazione integrativa richiesta il Dirigente è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della concessione.

Nel caso di silenzio dell'Amministrazione oltre il termine di cui sopra, l'interessato può avvalersi delle disposizioni della L. 493/92 e della LR 70/95, art. 63 (intervento sostitutivo per mancato rilascio della concessione).

art. 51 Comunicazione d'Inizio Lavori



Con la comunicazione d'inizio lavori, fatta al Sindaco con lettera raccomandata, il concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge a confine con aree di proprietà o di uso pubblico.

La comunicazione di inizio dei lavori si intende assoggettata alla stessa forma di pubblicità della concessione edilizia.

art. 52 *Diritti di Terzi*

La concessione e l'autorizzazione edilizia costituiscono semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Esse non esimono, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare le leggi e regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicabili i diritti di terzi.

art. 53 *Autorizzazione Edilizia*

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area o da altro soggetto abilitato.

La richiesta di autorizzazione indirizzata al Sindaco, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente e del progettista in relazione al tipo d'intervento e alle caratteristiche del progetto da presentarsi in triplice copia.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione agli Uffici Competenti.

L'autorizzazione edilizia ha validità annuale ed è rinnovabile una sola volta sulla base di domanda inoltrata al Sindaco prima della data di scadenza.

Sulle domande di autorizzazione bisogna acquisire:

- a. parere del Responsabile del procedimento;
- b. parere dell'Ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale dell'Azienda USL (limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, in caso di ammodernamento di impianti tecnologici).

Il documento di rilascio dell'autorizzazione si intende assoggettato alla stessa forma di pubblicità della concessione edilizia; esso deve contenere:

1. il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
2. le generalità del richiedente;
3. una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto;
4. l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
5. gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
6. gli estremi dei pareri, riportati in modo succinto, con eventuali prescrizioni e condizioni, in calce agli elaborati presentati.

Copia degli elaborati, con gli estremi del parere del responsabile del procedimento e con il visto del Dirigente, viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'autorizzazione e conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata va conservata presso il Servizio urbanistico.

Nel documento di autorizzazione vanno indicati gli obblighi in ordine:

- all'occupazione eventuale del suolo pubblico;
- alla comunicazione d'inizio dei lavori.

art. 54 *Varianti al Progetto Autorizzato e in Corso d'Opera*

Le varianti al progetto autorizzato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative:

- titolo, in base alle leggi in vigore, per la legittimazione della domanda;



domanda al Sindaco, in bollo, sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori;
corredo della documentazione tecnico-progettuale;
decisioni sulla domanda di concessione o autorizzazione;
pubblicità degli atti relativi, con affissione per un periodo di 15 giorni all'Albo Pretorio.

Le varianti in corso d'opera, che nel rispetto di leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti per ragioni tecniche, modifichino anche l'entità della superficie edificabile, la disposizione interna degli ambienti e le coperture non comportano necessariamente l'interruzione dei lavori, purché, non vengano mutate le altezze del progetto originario e la sagoma d'ingombro dell'edificio all'interno dell'area insediabile.

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato, che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che non modifichino altezze e numero dei piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima, ovvero all'atto della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della LR 70/95.

art. 55 *Varianti al Progetto Approvato e in Corso d'Opera*

Ai sensi dell'art.15 della L. 10/77, non si applicano le sanzioni di legge, nè si procede a demolizione nel caso in cui il Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla concessione rilasciata, identificabili con varianti al progetto approvato che non ne modifichino la sagoma e che non siano in contrasto con le prescrizioni del RE, del PRG e delle relative norme tecniche vigenti.

Dette opere in variante restano comunque subordinate al rilascio di concessione edilizia nei modi previsti dalla presente normativa oltre che dalla vigente legislazione in materia.

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione, può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante, non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

Il Servizio urbanistico deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale, non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Per quanto riguarda gli oneri di concessione:

nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;

nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata.

Per la definizione specifica delle modalità di determinazione degli oneri concessori si fa riferimento a quanto stabilito con la delibera di CC n. 8 del 29.03.1999.

Ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, le modifiche in corso d'opera che non alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che non incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che non modifichino altezze e numero dei piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi e urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori con progetto definitivo, prima ovvero all'atto della presentazione della domanda di agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 18/83.



art. 56 *Inizio ed Ultimazione dei Lavori*

L'opera ultimata deve essere abitabile e agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità o proroga della concessione stessa, secondo quanto disposto dall'art. 60 della LR 70/95.

Se i lavori non sono ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare domanda di nuova concessione edilizia, relativamente alla parte non ancora realizzata.

art. 57 *Validità della Concessione Edilizia*

Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate per gli edifici residenziali mono-bifamiliari (costruiti in economia dal concessionario) debbono essere completate entro tre anni o cinque dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi, la Concessione Edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata, richiesta da effettuare entro i termini di validità della concessione edilizia.

CAPO X

Attuazione degli Interventi, termini e modalità degli adempimenti

art. 58 *Inizio dei Lavori*

Prima dell'inizio dei lavori, quando le opere insistano su un lotto confinante con spazi pubblici o a tale uso destinati, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta il Settore Tecnico è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In difetto, l'interessato può iniziare i lavori stessi, previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, costituente inizio dei lavori.

Dalla determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio, si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; tale verbale costituisce inizio dei lavori.

art. 59 *Direttore dei Lavori e Costruttore*

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore. Tale comunicazione deve essere firmata dal direttore dei lavori e dal costruttore per accettazione.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con la modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili a termini di legge.

art. 60 *Ordine di Cantiere*

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (RD 14/4/1927, n° 530; DPR 27/4/1955, n° 547; DPR 7/1/1956, n° 164 D.Lg.vo n. 626/94 e D.Lg.vo n. 494/96), nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.



I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare il sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni; deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze; è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Dirigente per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In esso e per esso, deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o della autorizzazione e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente:

Il committente, i coordinatori e l'appaltatore sono tenuti all'osservanza delle disposizioni del D.L.vo 494/96 e successive modifiche e integrazioni in ordine alla sicurezza dei cantieri temporanei e mobili; l'appaltatore è altresì tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.L.vo 626/94 e successive modifiche e integrazioni sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

art. 61 Occupazione Temporanea e Manomissione di Suolo Pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa di ripristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

art. 62 Visite di Controllo, Termini e Modalità

L'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere, fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del comune, incaricati della vigilanza.

Il comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

art. 63 Norme Particolari per i Cantieri Edilizi

Sono richiamate espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa ecc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in

dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in ogni caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO XI

Vigilanza sulle costruzioni

art. 64 Competenze ed Attribuzioni

Ai sensi dell'art.32 della L. 1150/42, nonché dell'art. 15 della L.10/77 e succ. modd. e della L. 47/85, il Dirigente esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nella concessione e nell'eventuale convenzione.

art. 65 Opere Realizzate senza Concessione Edilizia o in totale difformità alla stessa

Per le opere in corso di costruzione prive di concessione, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, notificando l'ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi trenta giorni, il Dirigente ordina, con le medesime modalità, la demolizione delle opere; la demolizione deve avvenire a cura ed a spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'Ordinanza.

Nel caso di opere abusive ultimate, il Dirigente ne ordina subito la demolizione fissando, sempre con ordinanza, il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale eseguire la demolizione.

art. 66 Decadenza della concessione Edilizia e Proroga dei Termini per l'Ultimazione dei Lavori

La Concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio non sono stati concretamente iniziati i lavori.

La Concessione decade, altresì, qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data dell'inizio lavori, o di cinque per le costruzioni uni-bifamiliari nel caso di proroga concessa, oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori. La proroga è concessa dal Dirigente con un provvedimento motivato.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova concessione.

Il Dirigente può rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di scadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite.

Questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie e urbanistiche lo consentano.

art. 67 Sospensione dei lavori, Ordinanza di Demolizione, Sanzioni



I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Analoghe procedure vengono applicate nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia. In questa circostanza, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica con il titolare della concessione.

Il Dirigente emette l'ordinanza di demolizione relativa alle violazioni e alle difformità rispetto alla concessione rilasciata.

Si ha totale difformità se la costruzione ha caratteristiche planovolumetriche e dimensioni completamente diverse dal progetto autorizzato e quando risulta impossibile isolare la parte conforme dal resto della costruzione da demolire.

Decorso inutilmente il termine per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione, il Dirigente, entro i successivi sessanta giorni, chiede la convocazione del Consiglio Comunale affinché deliberi se l'opera, costruita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti o meno con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e se essa possa essere confiscata ai fini pubblici.

Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con l'interesse urbanistico o ambientale, il Consiglio Comunale, ai sensi del Capo I della L. 47/85, ne dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale insieme all'area cui insiste e stabilisce il tipo di utilizzazione ai fini pubblici.

L'acquisizione si determina mediante ordinanza del Dirigente, che reca le motivazioni del Consiglio Comunale.

L'ordinanza, vidimata e resa esecutiva dal Giudice nella cui giurisdizione ricade il Comune, costituisce titolo per la trascrizione nei registri Immobiliari e per l'immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Dirigente può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale decida che l'opera contrasti con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e che non possa essere utilizzata ai fini pubblici, il Dirigente dispone la esecuzione dei lavori di demolizione in danno e le spese relative sono esigibili con le procedure del testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14/4/1910 n° 639.

Al pagamento delle spese sono solidalmente obbligati il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo solo se ai sensi dell'art. 26 della L.1150/42 ed a quelli dell'art. 6 L. 47/85, non abbia contestato agli altri soggetti responsabili e non abbia comunicato al Comune la difformità delle opere rispetto alla concessione.

Nel caso in cui il Dirigente accerti l'esistenza di costruzioni abusive su terreni appartenenti al demanio dello Stato, si procede ai sensi del Capo I della L. 47/85.

Analogamente il Dirigente deve segnalare agli Enti Territoriali competenti l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro rispettivo demanio.

L'applicazione delle sanzioni amministrative non esime il Dirigente dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio all'autorità giudiziaria competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati, entro i limiti stabiliti dalle disposizioni di legge in vigore, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite le procedure previste da tali disposizioni.

Gli atti giuridici inerenti ad unità edilizie costruite senza concessione sono nulli, ove da essi non risulti che l'acquirente sia a conoscenza della mancanza di concessione.

art. 68 *Parziali Difformità della Concessione Edilizia*

Si intendono in parziale difformità dalla Concessione:

- le modifiche della superficie edificabile del progetto approvato, in aumento o in diminuzione, oltre il 2,5%;
- le modifiche della destinazione d'uso del progetto approvato alterando i rapporti tra destinazioni funzionali diverse: residenza, commercio, direzionalità.
- le modifiche della sagoma del fabbricato, dell'altezza, della superficie occupata, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le parti



aggettanti, come logge, balconi e sporti di gronda.

Tale classificazione concerne le costruzioni in corso d'opera e non ancora ultimate onde determinare le difformità per le quali il Dirigente può disporre l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Le modifiche in corso d'opera del progetto approvato che non alterino, nei termini suindicati, caratteri, ubicazione, dimensione e destinazione d'uso della costruzione, sono consentite e debbono costituire oggetto di un elaborato finale da approvarsi in variante del progetto originario, purché siano pienamente rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale rispetto alla concessione, il Dirigente ordina la demolizione delle parti della costruzione realizzata in difformità.

L'ordinanza deve essere notificata ai soggetti interessati, sempre con le forme stabilite dal C.P.C.

La demolizione deve avvenire a cura ed a spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

Trascorso inutilmente il termine fissato delle parti difformi, il Dirigente dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

Le spese relative alla esecuzione della demolizione in danno, sono esigibili sulla base delle norme stabilite dal testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con RD 14/4/10, n° 639.

Ai pagamenti delle spese sono solidalmente obbligati il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo ai sensi dell'art. 26 della L.1150/42, soltanto se non abbia contestato le difformità al titolare ed al costruttore e non le abbia segnalate al Comune.

art. 69 Annullamento della Concessione Edilizia

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie relative ad opere non conformi alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti possono essere annullate, ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. 3/3/34, n° 383 ai sensi dell'art. 27 della L. 1150/42.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi;
- per violazioni di leggi e regolamenti o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere in contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie non siano state iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito dalla concessione;
- se le opere di urbanizzazione previste dalle convenzioni non siano state realizzate conformemente agli impegni assunti nelle convenzioni stesse;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente dell'Ente delegato. Accertate le presunte violazioni di leggi o degli strumenti urbanistici generali attuativi, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, con l'invito a presentare le proprie contro-deduzioni entro un congruo termine. Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnico-consulativi dell'Ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stesse. La data dell'accertamento è quella della comunicazione per le controdeduzioni.

In pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente della G.R. può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione ed al progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche alla Amministrazione comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.



L'ordinanza di annullamento deve contenere:

- la contestazione delle violazioni e delle irregolarità;
- la notifica agli interessati;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni.

Il rinnovo della concessione potrà essere concesso, quando il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il Dirigente può rilasciare una nuova concessione.

Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova concessione, il Dirigente con ordinanza ingiunge demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi, da eseguirsi entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente tale termine, il Dirigente può disporre la esecuzione della demolizione e della rimessa in pristino in danno.

Le spese per la esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/10.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino, il Dirigente applica le sanzioni pecuniarie nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

art. 70 Ultimazione Abusiva di Costruzioni

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità, incorrono nella denuncia del Dirigente all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

Se il suindicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità in tutto o in parte, il Dirigente fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile.

Decorso infruttuosamente tale termine, il Dirigente è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta del Settore tecnico e della Autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdire l'ultimazione.

In assenza del certificato di abitabilità o di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, elettricità, di effettuare le relative forniture.

art. 71 Annullamento di Autorizzazioni Comunali, Revoca

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e agibilità possono essere annullate d'ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I termini per la presentazione del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuta conoscenza.

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della L.10/77, possono essere revocati dal Dirigente per motivi di interesse pubblico.

CAPO XII

Abitabilità e Agibilità

art. 72 Abitabilità ed Agibilità, procedura e documentazione

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza la



preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94, la domanda di autorizzazione di abitabilità o di usabilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

Alla domanda vanno allegati:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L.1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli art. 7 e 8 della citata L.1086/1971;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia espressamente richiesta dall'interessato.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma VI del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

art. 73 *Inabitabilità ed Inagibilità*

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili, o inagibili, in tutto o in parte, a norme dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/34, n° 1265. In caso di tale dichiarazione i locali di detti fabbricati non possono essere usati né dati in affitto.

Analogamente il Sindaco può dichiarare l'inagibilità o l'inabitabilità di immobili che presentino condizioni statiche tali da non garantire l'incolumità degli occupanti.

CAPO XIII

Prescrizioni particolari e speciali - Deroghe

art. 74 *Concessioni Edilizie in Deroga*

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere o di



impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto all'art. 81 del D.P.R. 24/1/1977, n° 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

La Commissione Edilizia Urbanistica deve comunque specificare nel proprio parere se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio della concessione edilizia in deroga in considerazione del superiore interesse pubblico dell'opera.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 64 della LR 70/95, domanda di Concessione edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, il quale, nel caso decida favorevolmente, dà anche mandato al Dirigente per gli adempimenti necessari.

Non possono essere rilasciate Concessioni Edilizie in deroga alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, né ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, gli indici di occupazione del suolo, i distacchi dai confini e tra edifici.

art. 75 Disposizioni speciali

E' ammesso il cambio alle destinazioni d'uso di un edificio, già realizzato sulla base di una qualsiasi disciplina urbanistica del vigente PRG o di quelli precedentemente in vigore, per consentire in esso la localizzazione di uffici pubblici e sedi di Istituzioni Pubbliche, verificata la compatibilità della nuova destinazione con le dotazioni di spazi di servizio e con l'organizzazione funzionale del complesso edilizio-urbanistico al quale appartenga l'edificio stesso.

Le concessioni edilizie riguardanti le trasformazioni di cui sopra saranno rilasciate dopo l'approvazione da parte della G.C., previo parere della CEU, e del Responsabile del Procedimento.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali per gli edifici scolastici dismessi dall'amministrazione pubblica.

art. 76 Aree che non concorrono alla formazione dell'unità urbanistica

Le aree di proprietà pubblica (Comune, Azienda USL, Enti, ANAS, ENEL, Consorzio acquedottistico, ecc.) rientranti all'interno di PEU, Concessioni Convenzionate o Piani Attuativi, ferma restando la loro destinazione pubblica, non concorrono alla formazione dell'unità urbanistica.

Le stesse ed i tracciati di impianti a rete pubblici o di interesse pubblico non interrompono la continuità del lotto.