

## **TITOLO I**

### *CAPO I*

#### *Disposizioni generali*

### **ART.1**

#### **(Campo di applicazione)**

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti trasformazione edilizia del territorio del Comune è disciplinata dal presente Regolamento, dalle vigenti leggi statali e regionali, dai regolamenti vigenti applicabili in materia e dagli strumenti urbanistici approvati.

### *CAPO II*

#### *Richiesta della Concessione Edilizia - Esame dei progetti - Pareri*

### **ART. 2**

#### **(Attività soggette a concessione)**

Il proprietario dell'area o chi ne abbia titolo che intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare o modificare, mutare destinazioni di uso di un immobile in relazione a quelle previste dallo strumento urbanistico in vigore, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita Concessione al Sindaco, nei modi di cui al presente Regolamento.

Esemplificativamente, sono soggette a Concessione le seguenti attività:

- a) Le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite, anche da privati o società concessionarie, in attuazione di strumenti urbanistici ;
- c) Le nuove costruzioni;
- d) Gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ricostruzioni anche parziali;
- e) Gli interventi di ristrutturazione di fabbricati;
- f) Cappelle, edicole, monumenti funerari in genere;
- g) Muri di sostegno con altezza uguale o maggiore di ml 2.00
- h) Le modifiche di destinazione d'uso strumentali in relazione a quelle dello strumento urbanistico in vigore (salvo i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate e nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della legge 28/02/85 n. 47, come sostituito dal comma 13 del D.L. 285/96);
- i) Le modifiche di ubicazione di costruzioni trasferibili;
- l) L'installazione, l'ampliamento e la trasformazione di chioschi permanenti;
- m) Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli Enti istituzionali competenti (escluso le opere realizzate direttamente dal Comune);
- n) Modifiche esterne, con creazione o chiusura di aperture esterne prospicienti vie o spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni solo se di proprietà del richiedente con o senza modifica di distribuzione interna;
- o) Distributori di carburanti e simili.

Si specifica che alcune opere pur soggette a concessione edilizia non sono soggette ad esame da parte della Commissione Edilizia ( vedi art. 9 )

### **ART. 3 REC**

*In alternativa a concessioni ed autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice Denuncia di Inizio di Attività le opere di seguito specificate*

*Rientrano fra tali interventi esemplificativamente, le seguenti attività:*

- 1) *Le variazioni alla destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate e nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'ultimo comma del art. 25 della L. 47/85;*
- 2) *Le demolizioni, anche parziali, esterne di pertinenze come strutture tecnologiche, recinti, ecc;*

- 3) La costruzione, il restauro, la modifica, la demolizione e la ricostruzione di muri di cinta, di cancellate, di recinzioni prospicienti spazi ad uso pubblico, di chioschi provvisori per usi di breve durata muri di sostegno fino a ml.2.00;
- 4) L'abbattimento di alberi nei parchi, nei giardini privati e nei complessi alberati di valore ambientale ( vedi art. 58 ) e di quelli che non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, per la stabilità delle costruzioni, per la diffusione di fitopatologie, la cui piantagione non abbia avuto esclusiva finalità di attività agricole;
- 5) L'apertura e la modifica di accessi privati sui fronti stradali o sulle aree pubbliche;
- 6) La trasformazione di vetrine, il collocamento di insegne anche a bandiera, di mostre, di cartelli e di affissi pubblicitari, di indicatori e di lumi, la costruzione di monumenti, di tettoie e di pensiline a servizio di attività produttive, di verande precarie realizzate con strutture smontabili, che non comportino aumento di superficie abitabile ma costituiscano solo riparo delle pareti esposte alle intemperie o risanamento igienico di ambienti effettivamente umidi o riparo ad impianti tecnologici (caldaia), di tende all'esterno degli edifici, anche se provvisorie, aggettanti su suolo pubblico o aperto o prospettanti luoghi pubblici;
- 7) Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- 8) Le opere di demolizione, rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 9) Rifacimento delle strutture del tetto, senza modifica del piano di imposta;
- 10) Demolizione e ricostruzione solai senza o con modifica del piano d'imposta;
- 11) Consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, gradinate con modifiche nei materiali e nei sistemi statici;
- 12) Demolizione e ricostruzione tramezzi con o senza modifica di materiali;
- 13) Creazione o chiusura di apertura interna con o senza modifica di distribuzione;
- 14) Inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione, se esterni o sottomanto;
- 15) Demolizione o costruzione dei tramezzi;
- 16) Inserimento di nuovi esercizi igienici in mancanza od in presenza di altro servizio igienico;
- 17) Costruzione di scannafossi;
- 18) Costruzione di rivestimento esterno o rifacimento di rivestimento esterno con caratteristiche diverse;
- 19) Rifacimento di pavimenti esterni o costruzione di pavimenti esterni con caratteristiche diverse;
- 20) Sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse;
- 21) Modifiche e sistemazioni esterne (recinzioni, rampe, ecc);
- 22) Costruzione di sistemazioni esterne (recinzione, rampe, ecc.);
- 23) Opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume utile e di superfici utili, quali ad esempio: impianto di ascensore, gradinate interne, scale di sicurezza, ecc.;
- 24) Realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 25) Gli autolavaggi, secondo quanto previsto dall'art. 24 bis N.T.A.;
- 26) Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (art. 7 L. n. 94/1992);
- 27) Gli interventi di cui all'art. 30 -lett. b), c), d) L.R. n. 18/1983 che non rientrino nelle opere previste dall'art. 26 L. 47/85;
- 28) La manutenzione straordinaria anche se comporti modifiche esterne e la installazione di impianti tecnologici;
- 29) Autorizzazione temporanea per i box di cantiere e per le attività legate a manifestazione turistiche ed espositive;
- 30) Sono autorizzabili relativamente alle attività indicate dalla L. 25 Agosto 1991 n° 287 e successive modificazione ed integrazioni (pubblici esercizi), nonché nel solo caso in cui siano presenti, **contestualmente, nello stesso locale**, attività miste (commerciali - pubblico esercizio) regolarmente assentite, le seguenti strutture ad esclusivo uso delle suddette attività: strutture estive, tensostrutture, verande, purchè realizzate con strutture senza tradizionali fondazioni e di facile rimozione e comunque tali da non sostanziare aumenti volumetrici consolidati, fatta esclusione per le autorizzazioni già concesse all'atto di tale variazione che abbiano prodotto annessi con strutture tradizionali, con i seguenti rapporti: il 40% max della superficie del locale, sia esso ad esclusiva destinazione di pubblico esercizio o destinato in maniera, concomitante, promiscua (commerciale-pubblico esercizio). La superficie massima acquisibile, comunque, potrà essere pari a mq.150, qualunque sia la superficie derivante dalla moltiplicazione dell'indice (40%) per la superficie iniziale del locale, tale bonus, potrà avere luogo anche in presenza di occupazione di suolo pubblico, in deroga agli indici e alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, alle condizioni che le opere costituiscano valida soluzione architettonica; il controllo della qualità dell'intervento, l'appartenenza alla categoria di strutture facilmente rimovibili è demandata all'U.T.C..

**Per le seguenti opere: passaggi telonati, gazebo in plastica ignifuga e teli saranno rilasciate autorizzazioni edilizie (o si opererà in regime di D.I.A.) a carattere permanente o provvisorio ai sensi dell'art. 3 del R.E.C..**

Le autorizzazioni, in questo caso, avranno validità annuale, rinnovabile e dovranno essere legate esclusivamente al nominativo della licenza commerciale ed in caso di chiusura dell'attività, vi sarà l'automatica rimozione a cure e spese

del richiedente con garanzie presentate all'atto della richiesta e senza che per questo si possa avanzare alcuna pretesa economica in termini di risarcimento.

**Le condizioni necessarie per il rilascio degli adempimenti sono:**

che la nuova precaria struttura non sopprima aree a parcheggio

che la ditta richiedente non abbia contenzioso tributario pregresso con l'A.C.

che la ditta dimostri, all'atto della richiesta di essere in regola con i pagamenti di servizi pubblici erogati dall'A.C. il mancato pagamento di servizi erogati dall'A.C., dell'ICI ecc. è motivo di revoca automatica dell'autorizzazione, senza che per questo possano essere avanzate proteste o richieste di risarcimenti per le spese affrontate.

L'autorizzazione, al fine di riequilibrare il trattamento tra i privati, è comunque assoggettata al pagamento, come rimborso per i maggiori servizi pubblici forniti, all'A.C. di un contributo annuale pari al 15% del 10% del costo di costruzione, più il 60% degli oneri di urbanizzazione di € 1,89 x mc. d'intervento assentito in maniera provvisorio;

**l'eventuale rinnovo delle autorizzazioni avverrà con semplice richiesta in carta legale senza allegati grafici.**

Trascorsi 30 giorni dalla istanza senza alcun riscontro si intende tacitamente rinnovata se rispettosa di tutti le indicazioni normative e/o delle prescrizioni assegnate in prima istanza .

Sono comunque fatte salve le eventuali discipline di settore vigenti al momento della presentazione della domanda, quali i piani regionali per le aree demaniali che comunque prevarranno sulle disposizioni del presente regolamento.

Per le zone vincolate dovrà essere acquisito il nulla osta degli Enti preposti prima della comunicazione di inizio attività.

Le istanze previste nel presente articolo non sono assoggettate al parere della Commissione Edilizia Comunale.

Le opere di cui al punto 4) dell'art.3 del REC, sono assoggettate obbligatoriamente ad autorizzazione edilizia.

I messaggi pubblicitari provvisori e promozionali (striscioni, cartelli per saldi, ecc....) sono invece autorizzabili a semplice richiesta, in bollo, accompagnata con polizza assicurativa per danni ed a terzi e con il versamento dei diritti di istruttoria e/o segreteria senza che per loro sia richiesta altra documentazione oltre una autocertificazione che attesti il rispetto delle normative previste in materia. E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione, di provvedere alla rimozione degli stessi entro le 24 ore successive alla scadenza del periodo autorizzativo, pena ammenda prevista all'art. 89 del presente Regolamento.

**INTERVENTI EDILIZI AUTORIZZABILI AI SENSI DELLA L. 443/01 DEL 21/12/2001 DENOMINATO "SUPER D. I. A.", DELLA L. 662/96 E DEL R.E.C.**

**ELENCO DELLE OPERE AI SENSI DELLA L.662/96, ART.2 COMMA 60, LETTERA 7)**

**A) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;**

**a) ordinarie manutenzione:** riparazione, rinnovamento, e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

**b) straordinaria manutenzione:** tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali-architravi, solai, coperture-senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario;

**c) Restauro conservativo:** consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e

rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di teli e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;

**d) Risanamento igienico ed edilizio:** lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare;

**B) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;**

**C) recinzioni, muri di cinta cancellate;**

**D) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;**

**E) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;**

**F) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;**

**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.**

#### **L.443/01, ART. 1 COMMA 6**

- 1. gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398; (in pratica quelli elencati alla L. 662/96).**
- 2. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;**
- 3. gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, 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 che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il**

**progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;**

CON DELIBERA DI C.C. N. 04 DEL 25/01/2002 E' STATO DELIBERATO QUANTO DI SEGUITO TESTUALMENTE RIPORTATO:

*"Dare atto, ai fini dell'applicazione della nuova normativa sulla D.I.A., che i piani attuativi PP1, PP3, PEEP, PUE, P.I.P. e P. di L. sono sufficientemente dettagliati, così come il PP2 per le C.E. rilasciate con le indicazioni tipologiche degli edifici)."*

**4. i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.**

Sono considerati strumenti urbanistici idonei ai fini dell'applicazione della D.I.A. gli interventi in tutte le zone urbane, residenziali e produttive escluse per le sottozone E1 – E2 (agricole), nelle diverse zonizzazioni in cui è consentito l'intervento diretto e/o convenzionato ed esistano le opere di urbanizzazioni primarie (strada, fognatura, rete idrica ed elettrica) o l'impegno, mediante atto d'obbligo, del concessionario a realizzarle direttamente a sua cura e spese.

*Gli interventi di cui al precedente comma 6 L. 443/01 potranno essere eseguiti previa D.I.A.:*

*Ove ricadenti in Piani Attuativi la cui disciplina consenta l'edificazione su singolo lotto con specifici parametri ed indici edificatori e senza ricorso a forme di Convenzionamento.*

*Ove ricadenti in Piani Attuativi la cui disciplina imponga interventi unitari di più unità immobiliari, anche senza ricorso a forme di convenzionamento, solo a seguito di presentazione al Comune di proposta unitaria con specifico planovolumetrico indicante la sistemazione esterna e le tipologie edilizie (esemplificativamente nel caso dei Piani di recupero dove siano individuati "fronti unitari" o unità minime d'intervento comprendenti più proprietà)*

*Ove ricadenti in Piani attuativi e PUE la cui disciplina imponga l'attuazione per Comparti o Comprensori Unitari solo a seguito di approvazione da parte del Comune di Progetti Planovolumetrici Unitari ( quali i P.U.E.) e sottoscrizione della Convenzione contenente gli obblighi delle proprietà interessate (in solido ovvero costituenti il 51% del valore catastale delle aree del Comparto/Comprensorio.*

*Ove ricadenti nelle zone urbane sopra richiamate la cui disciplina imponga l'attuazione solo a seguito di approvazione da parte del Comune di Progetti Planovolumetrici Unitari e sottoscrizione della Convenzione e/o cessione contenente gli obblighi delle proprietà interessate. Il planovolumetrico presentato si intenderà accettato tacitamente ai fini delle indicazioni delle cessione delle aree se non diversamente comunicato dal Dirigente UTC con specifica motivazione entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza; per approvazione si intende: valutazione della proposta da parte dell'U.T.C. e, in caso di variante alla scheda PUE, di valutazione da parte della Giunta (approvazione della modifica alla scheda PUE) e rilascio di determinazione di presa d'atto.*

**Procedimento della Denuncia di Inizio Attività**

- 1) *L'interessato, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve presentare la denuncia dell'inizio attività, accompagnata da:*
  - a) *una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che specifichi, in relazione alla tipologia di intervento, la sussistenza delle condizioni di cui al precedente art. 6 (DIA) e che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento edilizio,*
  - b) *gli elaborati tecnici secondo la specifica tipologia di lavori da eseguire,*

- c) *ricevuta di versamento degli oneri concessori di cui alla L.10/77, ove dovuti in relazione alle opere da eseguire; l'UTC accerta la congruità del versamento e dispone l'integrazione nel caso in cui sia insufficiente il versamento dalla rata da versare entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione; la comunicazione, con la indicazione della somma da versare non interrompe comunque i termini di 20 giorni di cui alla Legge per l'inizio delle attività edilizie. In caso di mancato adempimento nei successivi trenta giorni i termini sono sospesi.*
  - d) *pareri o nulla osta degli Enti competenti alla tutela storico- artistica o paesaggistico ambientale, ove l'intervento riguardi immobili vincolati, nonché parere della ASL (facoltativo ed in mancanza il progettista dovrà asseverare anche la rispondenza alle norme igienico sanitarie vigenti)*
  - e) *attestazioni per diritti di istruttoria e diritti di segreteria come definiti dalle delibere di G.M. n° 493 /97 e 492/97;*
- 2) *Ove, nel termine di cui al comma 1), il Comune riscontri l'assenza di una o più degli elementi a corredo sopra indicati 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.*
  - 3) *Gli interessati hanno facoltà di integrare la nuova DIA, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, per una volta sola ; il termine di giorni venti comincia a decorrere nuovamente dalla presentazione dell' integrazione .*
  - 4) *Qualora l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete alla stessa Amministrazione comunale, anche in via di delega, il termine di venti giorni di cui al comma 1) decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; ove tale atto sia non favorevole, la denuncia è priva di effetti.*
  - 5) *Qualora l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all' Amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una Conferenza ai sensi dell'art.14 della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni; il termine di venti giorni di cui al comma 1) decorre dall'esito positivo della conferenza, in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.*
  - 6) *La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di validità di anni tre, decorrenti dall'effettiva decorrenza del termine di cui al comma 1); l'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori nonché il Certificato di Collaudo finale, a firma del progettista, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.*
  - 7) *Il progettista di cui al comma i) assume qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 1) – punto a), e contenuto di cui al punto11) della L. 662/96 l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari;*
  - 8) *Nei casi in cui l'intervento edilizio sia oneroso, il Progettista provvede a determinare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo del costo di costruzione nel rispetto delle disposizioni legislative in materia e delle deliberazioni comunali in merito; il Comune, ove riscontri l'inesattezza del computo provvede a richiedere l'integrazione, anche oltre il termine di cui al precedente articolo 6 ( venti giorni); resta ferma la possibilità di rateizzazione.*

- 9) *L'esecuzione delle opere in assenza della D.I.A. ovvero in difformità della medesima comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore ad € 516 (ex £ 1.000.000)*

**ART. 3 bis**  
**(Procedure per il rilascio delle autorizzazioni)**

L'autorizzazione, nei casi ancora previsti, o che si voglia richiedere in alternativa alla D.I.A. ( art. 3 ) può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo.

La richiesta di autorizzazione, in carta da bollo, indirizzata al Sindaco e sottoscritta dal richiedente, deve contenere le generalità del richiedente, dell'assuntore dei lavori e del progettista (compresi i relativi codici fiscali).

. La stessa deve essere corredata da:

- documentazione dalla quale risulti il titolo di proprietà o di godimento del richiedente;
- documentazione tecnica, descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire in triplice copia;
- copie dei provvedimenti abilitativi previsti da norme statali, regionali o comunali.

L'autorizzazione edilizia è del tutto gratuita ed ha un periodo di validità di 24 mesi.

L'autorizzazione si intende tacitamente assentita trascorsi 60 gg. dalla sua presentazione, salvo appositi provvedimenti emanati nel frattempo. In caso di richiesta di integrazione documenti i termini restano sospesi.

**ART. 4**  
**(Attività non soggette a Concessione o Autorizzazione)**

Nessuna autorizzazione (o comunicazione di inizio attività) è richiesta per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 30, comma 1°, punto a) L.R. n. 18/1983 ai beni immobili fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche (L.R. n. 64/1974 e successive modificazioni ed integrazioni). Tra tali opere sono indicativamente compresi gli interventi inerenti a:

- 1) Demolizione, rifacimento o ricostruzione di pavimenti esterni;
- 2) Demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 3) Rifacimento o sostituzione di infissi interni, sostituzione parziale o totale di infissi esterni;
- 4) Impianti per servizi accessori, come idraulico, fognatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, distribuzione del gas, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 5) Ripristino rivestimenti, intonaci e coloritura di prospetti esterni con le stesse caratteristiche;
- 6) Sostituzione degli elementi e rifacimento del manto di copertura con le stesse caratteristiche;
- 7) Consolidamento solai e volte;
- 8) Consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, gradinate, con le stesse caratteristiche precedenti;
- 9) Consolidamento tramezzi;
- 10) Sostituzione di apparecchi o parte di apparecchi per servizi igienici;
- 11) Risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione interni;
- 12) Inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazioni, se interni;
- 13) Risanamento o costruzioni di vespai;
- 14) Consolidamento sistemazioni esterne (recinzioni, basolati, ecc.);
- 15) Costruzione o rifacimento di rivestimenti, decorazioni o tinteggiatura esterni degli edifici;
- 16) Spurgo, sostituzione o restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- 17) Impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere interne, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti speciali;
- 18) Temporanee attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

Non sono altresì soggette ad Autorizzazioni le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco.

Quanto previsto dal precedente comma 3° non si applica nei casi di immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939 e della L. n. 1497/1939 (edifici o parti di essa di interesse storico-artistico).

**ART. 5**

## **(Progettisti e Costruttori)**

La progettazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica deve essere effettuata da professionisti del settore, cioè da ingegneri, architetti, geometri, dottori agrari, o periti iscritti nei rispettivi albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

### **ART. 6**

#### **(Modalità per richiedere la Concessione Edilizia e allegati a corredo della domanda)**

La domanda di Concessione per eseguire gli interventi di cui al precedente art. 3, redatta in bollo deve essere indirizzata al Sindaco.

Essa, unitamente ai documenti ed agli elaborati del progetto va inserita nell'apposita cartellina urbanistica e deve contenere le generalità, il codice fiscale, il domicilio e le firme del richiedente e del progettista;

La domanda di concessione edilizia sarà redatta in bollo su apposito stampato predisposto dal Comune ed allegata alla cartellina urbanistica; essa deve essere corredata da:

- 1) Titolo del diritto del richiedente sull'area che si intende assoggettare ad interventi ed eventuale documentazione integrativa concernente pareri e autorizzazioni di legge;
- 2) Estratto autentico di mappa o del tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 3) Planimetria dello stato di fatto nella scala catastale con le indicazioni delle proprietà confinanti, con le quote altimetriche e planimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche se accessori, con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo e l'inserimento dell'opera in progetto;
- 4) Stralcio dello strumento urbanistico vigente per il settore di intervento (minimo cm. 15x15)
- 5) Planimetria in scala non inferiore a 1/200 dell'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni, delle quote generali, delle distanze. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscriventi, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito di materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.), le recinzioni, gli ingressi, gli alberi di alto fusto esistenti e ogni altro particolare di rilievo e l'inserimento dell'opera in progetto e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.
- 6) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - spessore dei solai finiti che convenzionalmente viene assunto in cm 30;
  - dimensione delle aperture, superfici nette interne, dei balconi, logge e porticati.Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule è consentita la presentazione di piante generali, nel rapporto 1:200 corredate da separate piante delle singole cellule, nel rapporto 1:50.  
Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente a recare le indicazioni delle destinazioni degli stessi;
- 7) Disegni quotati normalmente, in rapporto 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai al finito minimo cm. 30, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- 8) Disegni a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente o di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate contigue;
- 9) Rilievi quotati, in scala minima 1:200, degli edifici da demolire parzialmente, relativi alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- 10) Le piante di progetto, contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero sei, devono essere analogamente rappresentate in modo diverso. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguite nella stessa scala;
- 11) Determinazione grafica della quadratura, con relativo calcolo della superficie coperta e del volume;
- 12) Relazione illustrativa del progetto con i riferimenti allo strumento urbanistico, all'impostazione architettonica, agli elementi strutturali delle opere di fondazione e in elevazione, ai materiali di copertura, di rivestimento e di finitura esterna, agli impianti ed ai servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, ecc...);

Gli elaborati grafici devono essere redatti in formato U.N.I. e raggruppati in elaborati unitari; va inoltre specificato se il piano sottotetto, non abitabile, verrà dotato di impianti e servizi tecnologici.

Gli elaborati devono essere presentati in quattro copie.



13) E' fatto obbligo, alla presentazione della richiesta di concessione edilizia il deposito dell'atto sostitutivo di notorietà a firma del proprietario e/o del progettista nel quale va osservato:

a) L'esattezza dei dati progettuali;

b) la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche edilizie statali, regionali e comunali;

c) l'inesistenza, sull'area oggetto dell'intervento, di asservimenti, vincoli o quant'altro pregiudizievole alla sussistenza, al momento della richiesta, della sua capacità volumetrica, almeno nei limiti di cui al precedente punto 1).

L'obbligo di cui al punto c) è stabilito solo per le nuove costruzioni e per il tempo necessario alla predisposizione delle mappe degli asservimenti e comunque per un periodo non superiore al 1998, viceversa gli obblighi dei primi due punti sono sempre richiesti.

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

La domanda di concessione, come sopra corredata deve essere presentata all'Ufficio Protocollo Generale, il quale rilascia al richiedente su copia della domanda, mediante apposizione di un timbro, l'indicazione della data di accettazione .

Per la realizzazione di opere soggette ad autorizzazioni o denuncia di inizio di attività che siano previste negli elaborati grafici allegati, a richiesta di opere soggette a concessione edilizia ed approvati con gli stessi, non sarà necessario richiedere a parte ulteriore autorizzazione edilizia o presentare denuncia di inizio di attività.

Tutti gli altri elementi ai fini dell'individuazione e del controllo dell'iter della pratica saranno trasmessi dall'U.T.C. ai sensi degli artt. 6 e 7 della L. 241/'90 .

#### **ART. 7**

##### **(Procedure per il rilascio della concessione edilizia)**

Al momento della presentazione domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve urgenze comprovate o indicate dall'Amm. Comunale ( opere pubbliche, scadenze finanziamenti, varianti generali ecc. ...).

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Provinciale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Il commissario ad acta non, può richiedere il parere della commissione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

#### **ART. 7 bis**

##### **(Contributo di concessione)**

Il contributo di concessione è dovuto da chi, con un intervento preventivo o diretto, attui una trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale. Esso è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente ai sensi degli artt. 5/6/9 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

In particolare, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'ambito degli oneri previsti da detta legge:

- i concessionari rimborsano le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona, quando il Comune stesso procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative;
- i lottizzanti possono convenire con il Comune, negli interventi a mezzo di lottizzazione convenzionata che abbiano lo scopo della ristrutturazione degli edifici, il pagamento di una somma a titolo di partecipazione agli oneri per l'adeguamento o l'ammodernamento delle opere di urbanizzazione;
- gli oneri di urbanizzazione possono essere soddisfatti dai concessionari con la costruzione diretta delle opere relative, entro i termini e con le modalità convenute con il Comune.

La realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria effettuata direttamente dai concessionari abilita questi a scomputare il valore dell'area ceduta e delle opere direttamente costruite dagli oneri di urbanizzazione dovuti nei limiti e nei modi previsti dalle leggi in materia.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con delibera del Consiglio Comunale.

La quota commisurata al costo di costruzione è determinata in base ai parametri che sono stabiliti con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici e con provvedimento della Regione Abruzzo, come disposto dall'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

La quota oneri di urbanizzazione va pagata al momento del rilascio della concessione, salvo le modalità consigliate dal contenuto dei commi che precedono.

La quota commisurata al costo di costruzione va corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

La quota oneri e la quota costo sono determinate, ai sensi dell'art. 5 L. 28.1.77, n. 10, con deliberazione consiliare: la prima in base alle tabelle parametriche regionali; la seconda in base ai parametri stabiliti dal Ministero dei Lavori Pubblici e alle percentuali regionali.

In caso di mancato pagamento del contributo di concessione dovuto vanno applicate le sanzioni previste dall'art. 3 L. n. 47/1985.

#### **ART. 7 ter** **(Procedura per il rilascio della concessione edilizia)**

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 4 L. n. 493/1993, in assenza di legislazione regionale, si applicano le disposizioni del presente articolo ai sensi dell'art. 29 L. n. 241/1990. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla L. n. 1089/1939 (e successive modificazioni), alla L. n. 1497/1939 (e successive modificazioni) e al D.L. n. 312/1985 (convertito, con modificazioni, dalla L. n. 431/1985, e successive modificazioni).

2. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 L. n. 241/1990.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla Commissione Edilizia Comunale la relazione per il parere di competenza. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.

4. La Commissione Edilizia Comunale, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi entro trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 3) in ordine agli aspetti di propria competenza. Decorso il termine di cui al presente comma, si applicano le disposizioni previste dall'art. 16 L. n. 241/1990.

5. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4), il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente ad emanare il provvedimento.

6. Il provvedimento conclusivo è adottato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4). Di esso è data immediata notizia all'interessato.

7. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 6), l'interessato, con atto notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al Sindaco di adempiere entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

8. Decorso, altresì, inutilmente il termine intimato di cui al comma 7), il responsabile del procedimento e il soggetto competente alla adozione del provvedimento rispondono per i danni arrecati per il loro comportamento inadempiente e l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, in caso di accoglimento dell'istanza, nomina entro i trenta giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine perentorio di sessanta giorni, nel rispetto dei piani urbanistici, delle norme e dei regolamenti, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitativo della edificazione. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.

9. Il commissario di cui al comma 8) esercita i poteri di accesso sui luoghi e presso gli uffici dell'Amministrazione, con i medesimi poteri attribuiti al responsabile del procedimento ed al Sindaco.

10. I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli Uffici Comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre

sessanta giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria da una dichiarazione redatta ai sensi della Legge 4/1/1968, n. 15 (v. in VAR), e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato.

*CAPO III*  
*Commissione Edilizia - Composizione*

**ART. 8**  
**(Commissione Urbanistica ed Edilizia - Composizione)**  
**(ABROGATO)**

**ART. 9**  
**(Compiti della Commissione Urbanistica Edilizia)**  
**(ABROGATO)**

**ART. 10**  
**(Adunanze della Commissione Urbanistica Edilizia)**  
**(ABROGATO)**

**ART. 11**  
**(Determinazioni del Dirigente del Settore Urbanistico sulla domanda)**

Il rilascio della concessione è subordinato a:

- a) nulla osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- b) nulla osta, ove richiesto, degli Organi competenti per la tutela ambientale e per i vincoli idrogeologici;
- c) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade Statali o Provinciali fuori dai centri abitati;
- d) all'accertamento, da parte dell'ufficio Tecnico Comunale, per il tramite del Responsabile del Procedimento Amministrativo;
- e) alla presentazione dei documenti di cui al precedente art. 6, punto 13) lett. a) – b);
- f) alla eventuale previsione comunale di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel successivo triennio;
- g) Parere igienico-sanitario rilascio dalla Struttura Pubblica;
- h) Parere della Commissione Edilizia ove previsto;

Viene integralmente richiamato l'art. 9 della L. 28.1.77 n. 10.

Per le attività esonerate dal contributo per il rilascio della concessione sono altresì richiamati i precetti sulla edilizia convenzionata di cui agli artt. 7 e 8 della suindicata legge n. 10 del 1977.

La Concessione è rilasciata in copia, corredata da un esemplare degli elaborati grafici approvati, vistati dal Comune ( possono essere richieste e rilasciate più copie).

La Concessione non esonera dal rispetto delle leggi o dei Regolamenti che disciplinano l'attività concessa e lascia impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'atto concessorio viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'Albo Pretorio del Comune per quindici (15) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio, con l'indicazione del titolare e della località nella quale l'attività deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Copia del progetto con l'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 può prendere visione, presso gli Uffici Comunali e richiederne copia nelle forme di legge, della Concessione Edilizia, dei relativi elaborati progettuali, della domanda e del parere della Commissione Edilizia e può ricorrere se essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei Regolamenti o delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il Dirigente, nel caso esprima parere diverso rispetto a quello della commissione urbanistico-edilizia, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

La determinazione del Dirigente sulla domanda di concessione va inoltre notificata all'interessato nei modi e nei termini previsti dall'art. 4 L. n. 493/1993.

**ART. 11 bis**  
**(Ritiro della concessione edilizia)**

Entro un anno dalla data di ricevimento, a mezzo raccomandata r.r., della comunicazione di cui al precedente art. 11, ultimo comma, il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori, deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione ed il mancato versamento degli oneri, entro il termine suddetto, si intende come esplicita rinuncia, con conseguente archiviazione della domanda.

**ART. 12**  
**(Natura della Concessione Edilizia e sua trasferibilità)**

La Concessione Edilizia inerisce al fondo o all'immobile cui si riferisce, ma non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La concessione edilizia è irrevocabile e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi.

In caso di trasferimento dell'immobile, gli eredi o agli aventi causa devono chiedere tempestivamente al Comune la voltura della concessione edilizia.

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

La voltura viene eseguita dal Comune entro un mese dalla presentazione completa dell'istanza.

**ART. 13**  
**(Validità e decadenza della Concessione Edilizia)**

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Le Concessioni relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, i quali devono, comunque, essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Nei casi di edifici mono e bifamiliari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentito un ulteriore periodo di due anni per l'ultimazione dei lavori. Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione edilizia per il sopravvenire, durante il corso dei lavori, di fatti estranei alla sua volontà che ne impediscano l'ultimazione.

La concessione edilizia decade se entro un anno dalla data del rilascio non siano iniziati i lavori nella stessa previsti.

La concessione edilizia decade, inoltre, se i lavori non vengono ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio o di cinque anni nel caso di costruzione mono-bifamiliari e, comunque, entro il termine fissato nel provvedimento.

La decadenza della concessione edilizia per mancato rispetto del termine di inizio lavori, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova concessione. La nuova concessione potrà essere rilasciata solo se le prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti al momento del suo rilascio lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza fra il contributo già corrisposto e quello da corrispondere secondo le vigenti disposizioni.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, salvo che non sia stata richiesta la proroga concedibile per un massimo di due anni, il titolare è tenuto a richiedere una nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite. La nuova concessione potrà essere rilasciata solo se le prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti lo consentiranno.

Sono richiamati il quarto, il quinto e il sesto comma dell'art. 4 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 ed il settimo, ottavo, nono e decimo comma dell'art. 60 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche.

**ART. 13 bis**  
**(Concessione edilizia in deroga)**

Le disposizioni delle seguenti norme possono essere derogate nel caso di edifici, opere o impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto dall'art. 81 DPR n. 616/1977.

Alle procedure ed ai limiti delle concessioni edilizie in deroga si applicano le disposizioni dell'art. 64 L.R. n. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni

**ART. 14**  
**(Varianti di progetto)**

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

Detti elaborati sono assoggettati alla procedura di approvazione prevista dal presente Regolamento.

La determinazione del Dirigente sul progetto di variante non modifica i termini di validità o di decadenza previsti nell'atto di concessione originario

Vengono richiamati l'art. 15 della L. 47/'85 e l'art. 2 comma 60 della L. 662/'96.

*CAPO IV*  
*Attuazione della Concessione*

**ART. 15**  
**(Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Allacci fognature ed acquedotto)**

Entro trenta giorni dal rilascio della Concessione e prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune, la fissazione sul posto dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui riferire la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto ( il certificato di cui sopra, è parte sostanziale della documentazione da allegare al certificato di abitabilità/agibilità).

Nei successivi trenta giorni l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può iniziare i lavori, previa comunicazione al Comune inviata a mezzo di raccomandata, contenente i dati relativi, al Direttore dei Lavori, all'Impresa Esecutrice e al Responsabile della Sicurezza sul Cantiere.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio va redatto apposito verbale in doppio esemplare, firmato dal titolare della concessione e dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico.

**ART. 16**  
**(Direttore dei lavori o costruttore)**

Il titolare della Concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori e del Costruttore.

Questi, a loro volta, devono comunicare, anche mediante atti separati, al Sindaco, e sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione.

Sul committente titolare della Concessione, sul Direttore dei Lavori e sull'assuntore dei lavori gravano le responsabilità di legge.

Per l'inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 16 e 17 del REC vengono applicate le ammende previste al successivo art. 89.

**ART. 17**

### **(Ordine e norme particolari di cantiere)**

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme a quanto disposto dalle leggi e regolamenti vigenti in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire l'incolumità pubblica e degli addetti ai lavori.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili e dannosi.

In esso e per esso devono essere adottate le misure utili ad evitare incidenti e devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (a bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), nonché i dispositivi rifrangenti e le eventuali integrazioni dell'illuminazione stradale che fossero necessarie, oltre a quanto disposto dal Responsabile della Sicurezza sul Cantiere.

Presso il cantiere devono essere conservati una copia della concessione edilizia, dell'elaborato grafico, del progetto statico e dei progetti redatti ai sensi della L. 46/90 e 10/91.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile, con la indicazione dell'opera, del titolare della concessione, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, del Responsabile della Sicurezza sul Cantiere dei nominativi dell'installatore degli impianti e del progettista (D.P.R. 6.12.91 n° 447 art. 9 punto 4).

Chi non ottempera alle presenti prescrizioni, sarà sottoposto alle sanzioni per esse vigenti al successivo art. 89.

Devono inoltre essere applicate tutte le norme che regolano l'apertura e la conduzione dei cantieri ed in particolare quelle:

- sulla prevenzione infortuni e sulla sicurezza delle opere provvisorie, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- sulla prevenzione degli incendi
- sulla denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- sulle responsabilità per i danni o le molestie a persone e a cose, pubbliche e private, in dipendenza dei lavori.

La sorveglianza ed i collaudi sono affidati agli uffici competenti.

### **ART. 18**

#### **(Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico)**

Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda in bollo al Sindaco, corredata di una planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione della durata di sei mesi è rinnovabile anche più di una volta per uguale durata ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino allo scadere dell'autorizzazione.

Dopo l'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale verrà restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino stesso sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

### **ART. 19**

#### **(Visite di controllo e termini e modalità)**

La concessione, le autorizzazioni ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati a richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

Il Comune, ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 47/1985, esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati a mezzo di funzionari e agenti addetti alla vigilanza sulle costruzioni i quali hanno diritto al libero accesso ai cantieri.

In caso di violazione di norme di legge, di regolamenti o di concessione, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

### *CAPO V*

#### *Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità*

### **ART. 20**

#### **(Opere soggette ad autorizzazioni di Abitabilità e Agibilità)**

Per gli edifici di nuova costruzione (ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni), destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo o comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone, a depositi di derrate alimentari e di sostanze pericolose, al ricovero di animali, ecc. è necessaria l'autorizzazione di Abitabilità o di Agibilità, ai sensi del T.U. sulle

leggi sanitarie di cui al R.D. n. 1265/1934, prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

## **ART. 21**

### **(Domanda e procedura per l'autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità)**

Il titolare della Concessione Edilizia, per conseguire il certificato di Abitabilità o di Agibilità, deve chiederne il rilascio al Sindaco dopo l'ultimazione dei lavori. La domanda, su apposito stampato predisposto in bollo, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione edilizia;
- estremi dell'ultima concessione edilizia;

La domanda deve essere corredata dei seguenti documenti:

- 1) indicazione degli estremi della ultima Concessione Edilizia;
- 2) copia del certificato di collaudo statico 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 stessa L. n. 1086/1971;
- 3) collaudo L. 10/91 inerente la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione dell'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune ;
- 4) certificati attestante l'avvenuto accatastamento o il deposito della richiesta;
- 5) nulla osta del Comando dei VV. FF. per tutti gli edifici soggetti alle norme di prevenzione incendi, in base alla legislazione vigente;
- 6) certificazioni di Autorità esterne all'Amministrazione Comunale, necessarie, ai sensi delle leggi vigenti, per l'abitabilità o uso delle costruzioni, ivi comprese le attestazioni dell'osservanza delle norme di sicurezza dei fabbricati;
- 7) ricevuta del versamento comprovante il pagamento degli oneri di cui alla legge 28.1.1977 n. 10 art 3;
- 8) certificazione relativa al collaudo degli impianti elettrici ai sensi della L.R. n. 71/1987;
- 9) dichiarazione congiunta (Titolare, Direttore dei Lavori ed Impresa), sulla conformità dell'opera costruita al progetto approvato.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità è subordinato:

- a) alla conformità della costruzione al progetto approvato ed alle prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio che igienico-sanitario, indicate nella concessione (compreso la sistemazione esterna a verde e parcheggio);
- b) alla inesistenza di fattori di insalubrità, sia per gli utenti che per l'ambiente esterno.  
L'accertamento è effettuato dall'ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale della ULSS che, tra l'altro, è tenuto a verificare, previo sopralluogo, che:
  - i muri risultino convenientemente prosciugati;
  - non sussistano cause di insalubrità (aria, luce, acqua, ecc...)
  - siano rispettate le prescrizioni del locale Regolamento di Igiene;
  - risultino osservate le disposizioni di cui alle LL. n. 319/1976 e 650/1979;
  - siano rispettate le disposizioni previste dalla L. n. 10/91.
- c) al pagamento di tutti gli oneri e spese previste dai vigenti Regolamenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale ed il Servizio Prevenzione Igiene Ambientale della ULSS devono effettuare le visite di controllo entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità o agibilità. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono essere preavvertiti della visita mediante lettera raccomandata e possono essere presenti al sopralluogo.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità o agibilità limitatamente a una sola parte dell'edificio purché:

- le parti comuni, o di interesse generale, risultino regolarmente costruite;
- l'abitabilità o l'agibilità parziale sia espressamente richiesta dall'interessato;
- sia documentalmente dimostrata l'avvenuta ultimazione delle opere per le quali viene chiesta l'abitabilità o l'agibilità.

Il certificato di abitabilità o agibilità deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione edilizia relativa alle opere realizzate;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;

- il riferimento a eventuali ulteriori obblighi del concessionario in merito al pagamento del contributo di cui all'art. 3 L. n. 10/1977;
- la data della visita effettuata dal Servizio Prevenzione Igiene Ambientale della ULSS;
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche inerenti l'isolamento termico;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene autorizzata l'abitabilità o l'agibilità;
- il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici;

Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere rilasciato dal Dirigente entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda. Si applicano le disposizioni previste dall'art. 4, ultimo comma, legge n. 493/1993.

In caso di diniego dell'abitabilità o agibilità, il Dirigente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 22 Aprile 1994 n° 425, artt. 2 e 4, è possibile comunque richiedere il certificato di abitabilità allegando alla richiesta:

- a) Domanda in bollo;
- b) copia certificato di collaudo statico 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 stessa L. n. 1086/1971;
- b) la dichiarazione per l'iscrizione dell'immobile al Catasto restituita dagli Uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) 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;
- d) copia progetto approvato;
- e) Collaudo L. 10/91;
- f) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ( L. 46/90);
- g) N.O. VV. FF. se dovuto;
- h) Ricevuta per diritti di istruttoria;
- i) Perizia giurata art. 11, 2° comma, DD.MM. LL.PP. 236/89 sul superamento delle barriere architettoniche;
- j) Autorizzazione allaccio rete fognante;
- k) Ricevuta a saldo degli oneri L. 10/77;
- l) Copia lettera di inizio lavori o atto sostitutivo di notorietà.

Entro 30 giorni dalla data della presentazione della domanda il Dirigente rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine può disporre un'ispezione da parte degli Uffici Comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti per dichiarare l'abitabilità.

In caso di silenzio dell'amm. Comunale trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata, e viene rilasciato il relativo certificato. In tal caso l'autorità competente nei successivi centottanta giorni, può predisporre l'ispezione, ed eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti

## **ART. 22 (Inabitabilità ed inagibilità)**

Nel caso vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti ed abitati, il Dirigente può dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norma dell'art. 222 T.U. Leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934.

I suddetti locali non possono essere usati, nè dati in affitto, se già occupati devono essere sgomberati e comunque devono essere sottoposti a risanamento. Dopo i lavori di adeguamento v'è richiesta nuova autorizzazione per l'agibilità.

## TITOLO II PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

### CAPO I Requisiti igienici e tecnici per l'uso dei locali

#### ART. 23 (Classificazione dei locali)

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Essi sono classificati nel modo seguente:



- A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale o collettiva, camere di alberghi, pensioni e cucine collettive;  
 - Uffici, studi professionali, aule scolastiche, aule di lettura, gabinetti medici;
- A.2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici e tecnici;  
 - Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro;  
 - Parti di autorimesse destinate al posteggio delle macchine ed alle riparazioni, ai lavaggi, ai controlli termici ed alle vendite;  
 - Magazzini, depositi ed affini nei quali la permanenza delle persone si prolunghi oltre le operazioni di carico, di scarico e di pulizia;
- A.3 - Palestre, ospedali, cliniche e case di cura. Specificando che le palestre restano nella categoria A3 dell'art. 23 del REC e l'altezza minima dei locali in essa inseriti viene fissata non più a mt. 3,30 ma mt. 3,00.  
 Sono locali accessori quelli in cui la permanenza di persone è limitata a ben definite operazioni quali:
- S.1 Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro, negli alberghi, nelle pensioni, negli stabilimenti balneari;
- S.2 a) scale che collegano più piani;  
 b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 (dodici) metri quadrati di superficie o gli 8 (otto) metri di lunghezza;  
 c) magazzini e depositi in genere nei quali la permanenza delle persone sia di durata inferiore a quella di cui alla lettera A.2;  
 d) autorimesse di solo posteggio;  
 e) locali per macchinari che non necessitano di sorveglianza continua;  
 f) lavanderie, stenditoi e legnaie;  
 g) locali accessori interni alle abitazioni, compresi tra 5 mq e 9 mq con destinazione a stireria, guardaroba, ecc.....;
- S.3 a) disimpegni non comunicanti di dimensioni inferiori ai 10 (dieci) metri quadrati;  
 b) ripostigli e magazzini inferiori ai 5 (cinque) metri quadrati;  
 c) locali per macchine con funzionamento automatico, per le quali sono fatte salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza degli impianti o della gestione.

I locali non espressamente suindicati sono classificabili per analogia, a criterio dell'Amministrazione e su parere conforme della Commissione Edilizia. Restano salve ai fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, le procedure di cui al D.P.R. 22/04/1994, n°425, che si qui si intendono integralmente richiamate.

#### ART. 24 (Caratteristiche dei locali)

I locali di categoria (A) devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento non deve essere inferiore ad 1/8. Il pavimento stesso deve essere impostato su un telaio opportunamente isolato.

Le dimensioni minime di tali locali devono essere le seguenti:

- lineari planimetriche: ml 2,10;
- superficiali: mq. 9,00 (ad eccezione dei locali destinati a negozio che non devono avere superficie inferiore a mq. 30,00);
- cubiche: mc. 24,30;
- altezza: non inferiore a mt. 2,70 netti (per i locali di cat. A1);

I locali di categoria A2 altezza non inferiore a mt. 3.00 e quelli di categoria A3 non possono avere altezza inferiore a metri 3,30.

I locali di categoria S, fatta eccezione per le centrali termiche, possono ricevere aria e luce dall'esterno ed anche da cavedi o spazi equiparabili. Essi, fatta eccezione dei ripostigli e magazzini inferiori ai cinque metri quadrati (v. art. 23, lett. S 3b), non possono avere accesso diretto dai locali abitabili (A) se non attraverso disimpegni, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici dei quali almeno uno sia dotato di accesso a mezzo di disimpegno.

I locali di categoria S non possono avere altezza inferiore a ml. 2,40.

È altresì applicabile ai locali di categoria S l'art. 154 del vigente Regolamento d'Igiene e Sanità.

I locali di cui alla lettera g) di cat. S.2 devono essere destinati esclusivamente a locali di servizio della abitazione (lavanderia, stireria, guardaroba).

Per le scuole e le strutture sanitarie si fa rinvio alle disposizioni di legge in materia.

#### ART. 25 (Impianti speciali)

L'adozione di impianti di aerazione e di aria condizionata, la cui esecuzione sia affidata a ditta specializzata, può essere autorizzata dall'Amministrazione, su parere del Responsabile del servizio di prevenzione ed igiene ambientale, con eventuali prescrizioni di caratteristiche diverse da quelle precedentemente elencate sia per i locali abitabili (A) che per quelli di servizio (S).

Nella ipotesi di cui sopra, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata dallo schema dell'impianto ed il relativo rilascio del certificato di abitabilità dei locali è condizionato al collaudo da parte del Servizio Prevenzione e Igiene Ambientale della ULSS.

In casi particolari e per i locali di servizio (S), il Servizio Prevenzione e Igiene Ambientale della ULSS può consentire canne interne di ventilazione, aperte in sommità ed in basso, di sezione sufficiente al tiraggio naturale.

#### ART. 26 (Classificazione dei piani)

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche in misura parziale, locali abitabili (A.1 - A.2 - A.3).

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di servizio S.2 e S.3, anche se in essi si trovano locali abitabili che non eccedono 1/10 della superficie complessiva del piano medesimo.

I piani seminterrati sono regolati dagli artt. 154, 155, 157 del vigente Regolamento d'Igiene e Sanità.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali per fabbricati esistenti.

#### ART. 27 (Sottotetti e soffitti inclinati)

La copertura dei fabbricati può essere a terrazzo opportunamente coibentato e oro tetto dall'umidità o a falde inclinate con possibilità di superficie da destinare a terrazzo praticabile; in questo ultimo caso la linea di colmo del tetto deve essere posta parallelamente al lato lungo del fabbricato.

Per fabbricati con pianta quadrata o con lati tra loro diseguali, ove per diseguali si intende che il lato più lungo non superi del 40% il lato più corto è consentito porre il colmo, parallelamente ed indifferente, sia da un lato che all'altro.

Per i fabbricati aventi uno dei lati non superiore a mt. 7.00 è consentita la copertura con falda unica e colmo parallelo al lato più lungo.

Gli spazi ricavati sotto le falde del tetto o con la copertura inclinata possono essere classificati:

A) non abitabili e non computabili ai fini volumetrici quelli che hanno:

altezza media non superiore a mt. 2.40 calcolata, con media aritmetica, tra il punto più basso ed il colmo; dalla media vanno escluse le altezze in corrispondenza degli abbaini e delle uscite sui terrazzi, nonché disimpegni fino alla larghezza di mt. 1.80;

altezza in terna (misurata a partire dalla proiezione interna delle murature perimetrali più esterne) non eccedente mt. 1.50; il limite è elevato a mt. 1,70 a condizione che la copertura venga realizzata con tecniche di coibentazione e/o ventilazione adeguatamente dimostrata con particolari costruttivi inseriti nella progettazione dell'edificio;

pendenza della falda non inferiore al 23% e non maggiore del 40%:

In detti locali possono essere realizzate finestre, luci ed aperture nonché impianti elettrici, di riscaldamento ed idrico — sanitario con un w.c. della dimensione, netta, massima di ma. 6.00 di altezza media non inferiore a mt. 2.40 ed altezza minima non inferiore a mt. 1.80 con idoneo sistema di ricambio d'aria in assenza di finestrate.

Per ogni spazio sottotetto, di pertinenza di unità immobiliari principali, sono consentiti un abbaino di luce netta pari a ma. 130 ogni 20 ma. di superficie di calpestio del sottotetto, nonché lucernai di superficie max pari a ma.1.20 ogni 20 ma. di superficie di calpestio di sottotetto.

Sono consentite aperture, porte o finestre su ogni timpano per una superficie complessiva di mq. 8.00 per timpano; le aperture sulle pareti di gronda non sono consentite se non costituiscono apertura verso stenditoi e/o balconi o terrazzi all'aperto e in presenza di pareti non finestrate fronteggianti posti a meno mt. 10.

Sono esclusi gli sbalzi praticabili e balconi che creino servitù di affaccio. E' consentito il rialzo dei muri perimetrali fra fabbricati in aderenza.

Per i sottotetti con h minima, interna, di mt.1.50, dotati di impianti dovrà essere corrisposta una quota pari a 0.60 degli oneri di urbanizzazione oltre il costo di costruzione, per sottotetti con h superiore a mt. 1.50 la quota degli oneri di urbanizzazione I e II è estesa al 70% della stessa oltre al costo di costruzione.

I sottotetti di cui al punto A del presente articolo possono costituire unità immobiliare autonoma.

Per gli edifici di tipo a torre o in linea con più di 10 unità immobiliari, destinati ad abitazione, è consentita la realizzazione di un locale, nel sottotetto, per ogni abitazione, con superficie max di mq.20.

L'innalzamento dei muri perimetrali, in conseguenza della realizzazione del sottotetto, non costituisce maggiore altezza dell'edificio e conseguentemente non viene computato ai fini delle distanze dai confini e tra fabbricati. Dal calcolo della volumetria, nel caso di superamento delle altezze medie, vengono comunque esclusi corridoi e disimpegni di larghezza max fino a mt. 1.80.

B) abitabili quelli che hanno:

locali con altezza media non inferiore a mt. 2.50;

locali con altezza minima interna non inferiore a mt. 1.80 (misurata su/lato più basso)

locali con superficie maggiore di mq. 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a mt. 2.70 misurata da un minimo nel punto più basso di m. 1.80.

I sotto tetti abitabili, oltre al/e dimensioni sopra indicate, devono avere so/ai di copertura protetti da un rivestimento coibente e da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici ed ogni ambiente dovrà prendere aria e luce diretta. Le parti abitabili non possono essere collegate direttamente con quelle non abitabili.

C) non abitabili e computati volumetricamente quelli che hanno

altezze medie comprese tra mt. 2.40 e mt. 2.50 o con pendenza delle falde superiore al 40% o altezza minima così come stabilito dal presente articolo. Gli edifici esistenti, aventi le caratteristiche predette, rientrano, comunque, tra quelli considerati non abitabili e non computabili ai fini volumetrici come per quelli elencati al precedente punto A).

D) Il Comune favorisce il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di circoscrivere e contenere l'utilizzo a scopo residenziale del territorio comunale inedificato, nonché di promuovere gli interventi tecnologici e l'adozione dei dispositivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici.

In deroga alle disposizioni che precedono, ed in conformità ai parametri tecnici introdotti dalla Legge Regionale 8.2.2005, n° 6 (B.U.R.A. n° 3 straord.), saranno pertanto da intendersi abitabili i sottotetti che abbiano le seguenti, inderogabili caratteristiche:

- a) altezza media netta non inferiore a m. 2,40, calcolata secondo il dispositivo della L.R. n° 15/04 art. 89, con altezza minima interna non inferiore a m. 1,40;
- b) chiusura con opere murarie e/o arredi fissi di eventuali spazi aventi altezza inferiore a m. 1,40;
- c) aero-illuminazione naturale dei locali, anche attraverso l'apertura di porte, finestre, lucernai e abbaini, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e delle disposizioni legislative statali e regionali, nonché regolamentari di riferimento;
- d) sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificio interessato; sussistenza di opere o dispositivi di isolamento termico del piano sottotetto e/o contenimento dei consumi energetici;
- e) corresponsione degli oneri concessori dovuti in base alle vigenti disposizioni, con riferimento al cambio di destinazione d'uso del sottotetto, con opere, a seconda della tipologia dell'intervento assentito e del relativo incremento volumetrico.

### **ART. 28 ( Indici edilizi )**

Gli indici edilizi servono ad esprimere le modalità di utilizzazione edilizia del suolo sia ai fini della residenza che della produzione.

Gli indici edilizi adottati per la realizzazione di costruzioni sono:

1) Sm = Superficie minima d'intervento

Per superficie minima d'intervento si intende l'area minima richiesta per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle di verse zone del territorio comunale. Essa è espressamente prevista dalle presenti norme per gli interventi edilizi diretti o determinata da specifiche norme per gli interventi preventivi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati e piani di lottizzazione obbligatoria) o privata (piano di lottizzazione convenzionata).

2) Q= Rapporto massimo di copertura

Per rapporto massimo di copertura si intende il massimo rapporto ammissibile, espresso in percentuale, tra superficie coperta fuori terra e superficie fondiaria.

Non concorrono alla definizione del rapporto di copertura gli interventi edilizi previsti per la chiusura dei vani scala già esistenti, gli aggetti, i cornicioni, i balconi, le logge (balconi chiusi) ed i porticati nella misura massima del 30% oltre la sagoma del fabbricato.

3) Su= Superficie utile lorda

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurati al lordo degli elementi verticali (murature, cavedi, ecc...).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) i porticati pubblici e privati, interni alla superficie coperta (Sc) e quelli esterni a tale Sc, quando non superino il 30% della stessa;
- b) le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, le centrali idriche ed i vani ascensore;
- c) le autorimesse, i depositi, i locali di servizio, W.C. e le cantine, con le relative scale di accesso, che non emergano, rispetto al piano del terreno di oltre cm. 70 misurati all'intradosso del solaio e che costituiscano pertinenze di unità immobiliari comprese nell'edificio;
- d) i locali adibiti a garages e cantine entrambi senza limite di superficie ricadenti all'interno della superficie coperta dell'edificio, di altezza massima di mt. 2,40 (con tramezzature per ogni garage) e per un massimo di due per alloggio o, in caso di edifici a destinazione non residenziale un massimo di due ogni 100 mq di Su; dovrà comunque essere garantito per gli edifici residenziali un minimo di spazi per parcheggio della misura minima di 1 mq ogni 10 mc (L. 122/89). Per gli edifici con più di 5 (cinque) unità abitative è ammessa la realizzazione di un locale condominiale per rimessa cicli e motocicli di superficie pari al 2,5% della superficie utile destinata alla residenza ed altezza pari a ml. 2.40.
- e) i vani scala per una superficie di mq. 21 per piano oltre al vano androne, al solo P.T., per una superficie di mq. 24. L'eventuale eccedenza sarà computata ai fini del calcolo volumetrico.

4) Sc= Superficie coperta

Per superficie coperta si intende l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale delle superfici lorde dell'edificio, con esclusione delle parti aggettanti delimitate dalle superfici esterne perimetrali nonché dei porticati non eccedenti il 30% della Sc, delle logge e dei vani scala nelle condizioni già descritte al precedente punto 2).

5) H= Altezza del fabbricato

Per altezza del fabbricato si intende la media matematica dell'altezza delle varie fronti.

Per gli edifici a copertura piana o inclinata fino al 40% l'altezza massima è la media fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, esclusi i sottotetti utilizzati a sgombero.

Per gli edifici a copertura inclinata superiore al 40% l'altezza dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta.

Per gli edifici con sottotetto computato ai fini volumetrici, l'altezza è misurata dal piano di utilizzo al punto più basso delle altezze interne del sottotetto stesso.

L'altezza "H" determinata nei modi indicati al presente punto, serve soprattutto per calcolare il volume complessivo del fabbricato ed il rispetto del valore massimo indicato per le singole zone, mentre, ai fini delle distanze tra edifici prospicienti si dovrà prendere in considerazione l'altezza dei vari fronti "D" determinato nei modi indicati al successivo art. 7 delle NTA.

6) V= Volume del fabbricato

Per volume del fabbricato si intende la somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Non concorrono al calcolo del volume i locali esclusi dal computo della Superficie utile, così come descritti alle lettere a), b), c), d), e) del precedente punto 3).

**ART. 28 bis**  
**( Distanze ed altezze )**

1) Distanze minime tra fabbricati:

- a) Nel centro di vecchia formazione (zona A), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore architettonico o ambientale.
- b) Nelle altre zone del territorio, per edifici di nuova costruzione è, comunque, prescritta una distanza minima assoluta di mt. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici prospicienti. La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano.
- c) E', altresì, prescritta, nelle zone di espansione, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12.00.

La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) - deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

2) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:

*Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni esterne alla zona A) la distanza dal confine è pari al minimo di ml. 5,00 (salvo accordo con i confinanti, allineamento prevalente sulle strade esistenti che non comprometta le cessioni e mai sulle aree di espansione residenziale).*

*Sono ammesse distanze inferiori anche dalle strade nel caso che l'intervento edilizio sia preceduto da uno studio planovolumetrico o da uno strumento urbanistico esecutivo.*

*Sono ammesse costruzioni a confine ed a distanza inferiore a mt. 5 nel caso che le pareti fronteggianti interessate non siano finestrate.*

*Sono ammesse le costruzioni in aderenza sul confine se preesiste un fabbricato la cui parete a confine non abbia finestre o in base a progetto unitario che preveda la realizzazione di costruzioni in aderenza.*

*Qualora esistano, sulle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. del territorio, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste nei comma precedenti, i nuovi interventi devono soddisfare almeno le distanze dai confini di ml. 5,00.*

*Nelle distanze non sono computabili i balconi sino ad un massimo di ml. 2,50, le scale a giorno, e gli annessi legittimi, i garages fuori terra, attesa la particolare situazione urbanistica già consolidata nelle sottozone B1,B2,B3,B4, che non possono trovare alloggio all'interno dell'edificio, con altezza media di ml. 2,40 che non rivestono carattere di residenza; la loro distanza dai confini deve comunque rispettare la misura minima stabilita dal Cod. Civ..*

3) Altezze dei fabbricati:

Le altezze dei fabbricati sono stabilite nel Piano Regolatore Generale per le diverse zone, in relazione alle caratteristiche di ognuna, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto non può essere inferiore a mt. 2,70 nei vani abitabili di civile abitazione e a mt. 2,40 nei corridoi e nei disimpegni ad eccezione di quanto previsto all'art.27 del R.E.C...

### CAPO III

#### Prescrizioni igienico - edilizie

#### ART. 29

##### (Salubrità del terreno)

Non si possono costruire nuovi edifici su terreni che siano serviti per depositi di immondizie, di letame, e di altro materiale insalubre che abbia comunque inquinato il suolo e che non siano stati previamente e completamente risanati.

I terreni umidi ed esposti all'invasione di acque sotterranee o superficiali devono essere convenientemente drenati ed è per essi obbligatoria l'adozione di cautele particolari per impedire che l'umidità si propaghi dalle fondazioni ai muri dell'edificio da costruire.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è fatto divieto di fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

#### ART. 30

##### (Isolamento dall'umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili A.1 e di servizio S.1 a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali abitabili A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ma il piano di calpestio deve risultare elevato di 30 cm. dal piano di campagna.

Per i fabbricati da costruire nella fascia di terreno che costeggia la Via Riviera - lato Ovest, per una profondità di 150 ml., la quota del piano di calpestio non può essere comunque inferiore alla quota del piano viabile della stessa Via Riviera.

I pavimenti dei locali A.1 e S.1, costruiti sul vespaio, devono essere isolati con uno strato impermeabile.

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 piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari a 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili, a piano terra o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o 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 da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di imposta del primo solaio.

Per la protezione dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili e le coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualunque ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazione di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interno, iniezioni a base di resine siliciche, deumidificazione elettro-osmotica.

### **ART. 31 (Isolamento termico)**

Le cubature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale siano, interessati i locali abitabili (A) o di servizio (S) devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni a due teste, intonacato da ambo le parti ( $X = 1,4$ ).

La prescrizione è estesa ai tratti di soffitto e di pavimenti a contatto con l'esterno. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ad una testa, intonacato da ambo le parti (coibenza = 2,20).

Gli edifici di cui all'art. 3 DPR n. 1052/1977, 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.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia, la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

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

In particolare, i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

- A) progetto isolamento termico:
- relazione tecnica conforme al D.P.R. 412 del 26/8/1993 e relativi regolamenti di esecuzione;
  - verifica termoidrometrica delle singole strutture;
  - particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;
  - piante e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti;

- B) progetto impianto termico.

L'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti, con particolare riferimento a:

- L. n. 615/1966 e relativo regolamento;
- Circ. Min. LLPP n. 73/1971;
- Circ. Min. LLPP n. 68/1976 e relativi regolamenti.

Il progetto, inoltre, dovrà 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 caratteristica di ogni corpo scaldante;
- f) pianta e sezioni della centrale termica da presentare ai VV.FF.

### **ART. 32 (Isolamento fonico)**

Negli edifici di una costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle modifiche sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori per la quale è prescritto quanto segue:

- a) negli edifici di abitazione a più alloggi i solai devono essere costruiti con materiali a spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 d.b. per frequenza fra 100 e 3000 Hz;
- b) Le pareti interne (divisori) fra appartamenti e tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 d.b. per frequenza tra 100 e 3000 Hz; le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento devono assicurare un assorbimento acustico minimo di 30 d.b. per le stesse frequenze;
- c) Le pareti esterne degli edifici fronteggianti strade o piazze devono avere un potere fonoassorbente idoneo all'assorbimento acustico di 45 d.b. per frequenze tra 100 e 3000 Hz.

I serramenti e le cassette degli avvolgibili devono essere dotati di accorgimenti tecnici (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Gli impianti tecnici che generano e trasmettono rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere dotati di accorgimenti specifici, atti ad attenuare i rumori ed ad impedirne la trasmissione.

In sede di controllo per l'abitabilità dei locali il Servizio Prevenzione e Igiene Ambientale della ULSS procederà al loro collaudo.

Le strutture perimetrali dei fabbricati devono essere distaccate mediante giunti elastici ed altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida con la quale fossero poste in contatto.

Negli spazi interni degli edifici non debbono esservi rampe carrabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali ed ad uffici devono essere specificate le caratteristiche di assorbimento fonico.

### **ART. 33** **(Cucine in nicchie)**

In alloggi di superficie netta fino al 100 mq. possono essere consentite cucine in nicchia con cubatura massima di mc. 10, purché in comunicazione con altro locale regolamentare di almeno mc. 25. La cubatura minima dei due ambienti non può essere inferiore a mc. 35. Tra di loro non deve frapporsi l'infisso e la nicchia deve essere dotata di canna fumaria o di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

### **ART. 34** **(Fognature)**

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto delle fognature per le acque nere, come meglio specificato nelle norme di cui al Regolamento approvato con delibera di C.C. del 28/1/1988. In mancanza di queste si applicano le norme di cui alla legge 10/05/76, n. 319, nonché le disposizioni specifiche della autorità sanitaria del Comune.

Nei cortili e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita condotta di smaltimento di acque bianche e, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna sul suolo privato.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nella fognatura e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo che il Comune l'abbia autorizzata.

Per le costruzioni agricole in zona sprovvista di fognatura devono essere previste fosse settiche proporzionate all'edificio, pari a mc. 0,15 per persona e con un minimo di mc. 2.

Le fosse settiche dovranno distare almeno mt. 2,00 dal perimetro dell'edificio e mt. 5,00 da pozzi a prese idriche.

### **ART. 35** **(Impianti minimi)**

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, di bidet, di lavabo, di doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica. È prescritta almeno una canna di esalazione.

In uffici, negozi, laboratori, camere di albergo e pensioni, ecc. possono essere consentiti, a giudizio del Servizio Prevenzione e Igiene Ambientale della ULSS, servizi igienici comuni a diverse unità e in numero proporzionale agli utenti, dotati di antilatrine con lavabi.

I WC devono essere dotati di sifone di innesto alla canna di ventilazione.

**ART. 36**  
**(Rifornimento idrico ed impianti di sollevamento acque)**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio di acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore al ml. 7,00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acque (autoclave).

Nelle zone non rifornite dall'acquedotto comunale l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, previa autorizzazione del Sindaco per l'apertura del pozzo.

**ART. 37**  
**(Camere oscure)**

Le camere oscure, i laboratori scientifici e le autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno e una di evacuazione, così da assicurare almeno tre ricambi d'aria all'ora.

**ART. 38**  
**(Impianti termici)**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 32 del presente Regolamento, gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico, a quelle per la sicurezza e la salubrità nonché a quelle per il risparmio energetico di cui alle leggi in vigore.

**ART. 39**  
**(Fumi, polveri e rifiuti liquidi industriali)**

I fumi, le esalazioni derivanti dalla combustione di olii minerali o da altri fonti, i rifiuti liquidi contenenti sostanze nocive, dovranno essere efficacemente depurati prima di essere immessi nell'atmosfera o nei pubblici scarichi.

Dovrà altresì essere assicurato l'abbattimento delle polveri.

L'idoneità degli apparati depuratori o di abbattimento di cui ai commi precedenti, sarà giudicata dagli organi preposti per legge alla vigilanza del settore interessato, o, in mancanza dal Servizio Prevenzione e Igiene Ambientale della ULSS.

*CAPO IV*  
*Prescrizioni antincendio*

**ART. 40**  
**(Copertura)**

I solai e le coperture sopra i garages, i locali caldaie, i magazzini combustibili, ecc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da una soletta di cemento armato di almeno cm. 4,00 di spessore.

**ART. 41**  
**(Pareti divisorie)**

In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Le pareti divisorie tra diverse unità immobiliari non potrà essere inferiore a cm 25, compreso di isolamento acustico.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

**ART. 42**



### **(Scale ed ascensori)**

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena di laterizi o di calcestruzzo ed opportunamente isolato.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere di mt. 1,10, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Ogni scala in edifici di oltre due piani può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano e mai più di quattro alloggi sempre per piano.

Scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno, con aperture di superficie minima di mq. 0.50 e provvisti di porta metallica.

Ogni scala che serve edifici di altezza superiore a mt. 17 deve essere dotata, sino all'ultimo piano, di aperture munite di infisso apribile. Scale interne a pozzo sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 10.

### **ART. 43**

#### **(Canne fumarie)**

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti.

Quando sono prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento a chiusura debbono essere protetti adeguatamente. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi secondo le norme vigenti in materia.

L'installazione, il funzionamento e la conduzione degli impianti di riscaldamento sono disciplinati dalla norme vigenti in materia.

Le canne fumarie devono essere adeguate alle prescrizioni entro il termine di due (2) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

### **ART. 44**

#### **(Rinvio a leggi particolari)**

Gli ascensori ed i montacarichi nonché i relativi vani corsa, gli impianti elettrici, gli impianti termici, le autorimesse, i depositi di materiali infiammabili sono soggetti anche alle norme ed alle prescrizioni tecniche in materia o impartite dagli Enti di sorveglianza.

Anche gli edifici speciali, come le sale di spettacolo, gli edifici collettivi, gli alberghi, le scuole, i collegi, gli ospedali e le case di cura, le industrie e gli impianti sportivi, devono rispettare le norme previste dalle leggi particolari per essi emanate.

Per qualsiasi tipo di costruzione si applicano le vigenti norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi. Si fa anche rinvio alle norme antisismiche ove applicabili.

### *CAPO V*

#### *Prescrizioni varie*

### **ART.45**

#### **(Barriere architettoniche)**

Negli edifici di qualsiasi natura, qualunque ne sia la destinazione, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dalla Legge 9/1/1989 n° 13 e successive integrazioni, sì da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione a persone con ridotte capacità motorie.

L'applicazione di tali norme agli edifici, ai percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatoria per le nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Negli altri casi di intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche riguardano:

- a) le strutture esterne connesse agli edifici:
  - percorsi pedonali (larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazioni, cigli);
  - parcheggi (localizzazione, pendenza, raccordi);
- b) il manufatto edilizio:

- accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione dagli agenti atmosferici, infissi);
- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);
- scale (andamento, pendenza, caratteristiche dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);
- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);
- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazione);
- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
- pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
- locali igienici (dimensioni, 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 segnalazione (altezza dal pavimento, visibilità).

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.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli, almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile per le 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.

#### **ART. 46** **(Decoro generale)**

Le opere di finitura degli edifici di qualsiasi natura, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica stradale e le installazioni tecnologiche (esemplificativamente: palificazioni, sostegni per cavi, antenne, ecc.) devono essere realizzate con ordine e decoro.

#### **ART. 47** **(Manutenzione)**

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco ha tutela di pubblica incolumità, può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempimento dell'interessato il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

#### **ART. 48** **(Tabelle stradali e numeri civici)**

I numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici. I proprietari non possono opporsi alla loro collocazione ed hanno l'obbligo di non manometterli e di non occultarli alla pubblica vista.

Le tabelle stradali relative alla toponomastica saranno collocate dal Comune in prossimità degli incroci stradali su apposite paline.

#### **ART. 49** **(Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici)**

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e far collocare sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, previo avviso agli interessati e tenendo conto delle loro proposte, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

#### **ART. 50** **(Uscite dalla autorimesse a rampe)**

Le uscite dalla autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate mediante l'apposito segnale previsto per i passi carrai fornito dall'Amm. Comunale su richiesta degli interessati. Tra tali uscite e

quelle pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 metri, misurata tra gli stipiti pi vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, di lunghezza non inferiore a metri 3,50.

#### **ART. 51** **(Zoccolature e facciate degli edifici)**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenze all'usura ed all'umidità.

Ragioni ambientali possono consigliare l'adozione di particolari accorgimenti tecnici.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso di rivestimenti in lastre, listelli, mattonelle o tessere che non diano garanzia di perfetta stabilità nel tempo, o non corrispondano alle caratteristiche ambientali.

Tutte le fronti dei fabbricati, anche se prospettanti su spazi interni, devono essere eseguite con analogo carattere architettonico, intonacate e tinteggiate prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità

#### **ART. 52** **(Elementi aggettanti)**

Per non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici, prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune (anche se di proprietà privata), non devono avere aggetti di profondità superiore a 10 cm. e sotto la quota di ml. 2,50, misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

La limitazione va applicata anche alle parti mobili degli infissi. Gli infissi posti a quota inferiore a mt. 2.50 e da aprirsi verso l'esterno devono essere opportunamente arretrati e non possono sporgere più di cm. 10 anche in fase di apertura.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza di metri 3.00 dal marciapiede rialzato e non devono sporgere oltre la larghezza del marciapiede.

Sulle strade pubbliche e private di larghezza inferiore a ml. 10.00, prive di marciapiede rialzato, non sono ammessi aggetti di qualsiasi tipo e dimensioni.

Nell'interno dei lotti sono consentiti balconi di qualsiasi sporgenza.

Le tende, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza inferiore a mt. 2.20.

La protezione orizzontale della tenda deve, comunque, cadere internamente al marciapiede dello stesso.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

#### **ART. 53** **(Intercapedini)**

Il Comune può concedere strisce di terreno per la creazione di intercapedini purché se ne riservi l'uso per il passaggio di tubazioni, di cavi ed altro e ne vieti qualunque diversa destinazione. Le griglie di areazione eventualmente aperte sui marciapiedi devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 26 del REC..

#### **ART. 54** **(Coperture)**

Le coperture ed i volumi da esso sporgenti devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio.

La loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto con coordinamento dei diversi elementi dei materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e pluviali che le convogliano, previo pozzetti sifonati, nella rete delle acque bianche.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materiali indeformabili per l'altezza di almeno metri 2,00.

**ART. 55**  
**(Recinzioni)**

Le aree non edificate, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, non devono realizzarsi ad angolo retto alle intersezioni stradali, ma con arrotondamento della stessa e con raggio di curvatura secondo le prescrizioni impartite dall'U.T.C. e con riferimento al nuovo Codice della Strada ed al Relativo Regolamento.

Le stesse dovranno essere realizzate in maniera tale da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

Inoltre le recinzioni devono essere in allineamento, rispettare il codice della strada in riferimento alla perimetrazione adottata con atto di G.M. 327 del 6/4/94. Le nuove recinzioni, attigue a quelle preesistenti, devono avere, sulle strade principali, obbligatoriamente il basamento e le pannellature con altezze uguali. Infine, in prossimità degli incroci il materiale che costituisce la pannellatura deve per, almeno, 2 ml. per ogni lato, consentire una maggiore visibilità, per cui vanno escluse le recinzioni con muratura chiusa e su parere dell'U.T.C. possono essere previsti arretramenti. Sulle strade l'altezza massima della recinzione non può comunque superare ml.2,00 (salvo maggiore altezza causata da eventuali muri di sostegno).

**ART. 56**  
**(Mostre - Vetrine - Insegne)**

Le mostre dei negozi, le vetrine e le insegne, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme rapportate al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Le insegne luminose, i cartelli ed altri mezzi pubblicitari devono avere una sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella del disco o del triangolo; la installazione delle stesse sono vietate sulle isole di traffico delle intersezioni canalizzate, in corrispondenza delle intersezioni, delle curve e dei dossi, sui bordi dei marciapiedi e sui cigli stradali, su ponti e sottoponti, cavalcavia e loro rampe. In tali zone è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari inseriti negli archetti parapetonali.

Le insegne luminose non devono arrecare disturbo sonoro e visivo e le relative autorizzazioni hanno validità per un periodo di anni tre, rinnovabile.

Tutti i messaggi, esposti difformemente dalle autorizzazioni rilasciate, dovranno essere rimossi, previa contestazione scritta, a cura e spese del soggetto titolare dell'autorizzazione o del concessionario, entro il termine di 48 ore dalla diffida pervenuta. In caso di inottemperanza si procederà d'Ufficio con spese a carico dell'inadempiente.

Le insegne se non costituiscono valido elemento di arredo, se hanno dimensioni eccedenti quelle di mq. 2,00 potranno essere respinte. Le insegne non devono impedire l'uso corretto del marciapiede. Il messaggio pubblicitario proiettato sulla sede carrabile o sui marciapiedi deve essere inserito in un rettangolo max di ml. 2 x 1, mentre saranno ammesse insegne o messaggi pubblicitari fino a mq. 6.00 per ogni singola palina se posti su aree private. In caso di più insegne sulla stessa palina esse non dovranno superare tale superficie. Le insegne non potranno essere consentite in prossimità degli incroci. E' previsto un deposito cauzionale per la rimozione coatta del palo posto su suolo pubblico in caso di smantellamento dell'insegna pari a £. 300.000/mq di insegna pubblicitaria. Il capovolgimento del messaggio pubblicitario deve equivalere alla rinuncia all'autorizzazione e quindi alla rimozione a carico dell'utente del sostegno e del pannello. Il pagamento per l'occupazione del suolo pubblico e quello inerente la pubblicità, non esimono dalla richiesta di autorizzazione edilizia.

Su ogni cartello o mezzo pubblicitario autorizzato dovrà essere saldamente fissata, a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, una targhetta metallica, ( cm 10 x cm 10) sulla quale siano riportati i seguenti dati:

- a) Amministrazione rilasciante;
- b) Soggetto titolare;
- c) Numero di autorizzazione;
- d) Data di scadenza.

**ART. 57**  
**(Marciapiedi e porticati)**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiali consentiti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso in cui gli spazi di passaggio prospettino su aree con dislivelli superiori a cm. 50 e in tutti i casi in cui gli stessi presentino pericolo, è prescritta l'adozione di parapetti e di opere di riparo.

Nella realizzazione dei marciapiedi particolare cura si dovrà porre per risolvere i problemi dei portatori di handicap (Legge 13/89).

#### **ART. 58** **(Zone verdi e parchi)**

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo alla pulizia del terreno, alla potatura delle piante, alla sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

La sostituzione delle piante di altro fusto in dette zone deve essere previamente autorizzata con l'obbligo di sostituire con un'essenza arborea autoctona o compatibile con il clima di zona, ogni pianta abbattuta.

Per le aree verdi di carattere vicinale, all'interno dei Comparti o per le aiuole sulle Vie, escluso quelle spartitraffico, la competenza delle manutenzioni dovrà essere svolta dai condomini frontisti a loro cura e spesa. In caso di inadempienza verranno applicate le sanzioni già previste per l'abbandono incolto dei terreni in zona urbana.

#### **ART. 59** **(Depositi di materiali)**

Sono vietati i depositi di materiali alla rinfusa o accatastanti, visibili dalla strada o spazi pubblici. Essi sono ammessi invece nelle zone produttive, previa autorizzazione di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà emettere i provvedimenti necessari per il rispetto delle suddette condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del soggetto inadempiente.

#### **ART. 60** **(Spazi per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)**

Nei progetti di nuovi complessi residenziali o anche di singole palazzine, con un numero di alloggi pari a 24 unità, si dovrà individuare apposito spazio esterno, facilmente raggiungibile dai mezzi di raccolta, per la collocazione dei cassonetti pubblici. La loro ubicazione non dovrà impedire la viabilità pedonale e arrecare intralcio a quella automobilistica.

#### **ART. 61** **(Locali accessori non abitabili)**

L'autorizzazione a costruire garages privati, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, può essere concessa se costituiscono valida soluzione architettonica e funzionale dell'insieme, purchè non siano eliminate le quote di verde privato e parcheggio come da standards..

La superficie totale dei locali accessori esterni non deve comunque superare 1/10 della superficie libera annessa all'edificio principale.

Qualora detti locali siano interrati ed abbiano copertura praticabile sistemata a giardino, essi potranno occupare 1/5 della superficie libera ed essere ubicati ad una distanza dai fabbricati principali e dai confini inferiore a quella prescritta dall'art.31.

#### **ART. 62** **(Cassette per corrispondenza)**

Tutti i complessi di abitazione individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigiani e gli uffici non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

#### **ART. 63** **(Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione)**

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di tre unità immobiliari residenziali è obbligatoria la posa in opera di antenna TV centralizzata.

Le antenne devono essere collocate e ancorate in modo da presentare sufficiente sicurezza rispetto ad azioni atmosferiche prevedibili in loco.

Per gli impianti rice-trasmittenti devono essere osservate le procedure in materia. Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione al Sindaco.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti. I cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- essere sistemati, se collocati all'esterno, in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, se la soluzione dell'incasso non è praticabile.

#### **ART. 64** **(Passi carrabili)**

L'apertura di passi carrabili sulle strade comunali è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale con osservanza delle norme stabilite dal Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché quelle previste dal vigente Codice della Strada.

Gli stessi saranno individuati mediante la dotazione dell'apposito cartello segnaletico (Fig. II 78 art. 120 dim. 45 x 25 cm).

L'uscita da passi carrabili deve essere realizzata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, anche con l'ausilio di eventuali specchi opportunamente disposti, senza arrecare intralcio al traffico e comunque nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada e Regolamento.

#### *CAPO VI* *Caratteristiche di ubicazione*

#### **ART. 65** **(Norme generali)**

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal piano urbanistico generale e da quelli particolari.

Le norme di Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione della rete viaria, i vincoli di destinazione e le modalità di intervento per l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

#### **ART. 66** **(Norme particolari)**

Per la costruzione di locali accessori non abitabili di cui all'art. 65 del presente Regolamento, fermo restando quanto previsto dallo stesso articolo, devono essere rispettate le norme della zona in cui ricadono.

È consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché sia assicurata, quando ne esista la possibilità, la continuità degli spazi a verde e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vicoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che salvaguardano il verde e gli alberi stessi.

#### **ART. 67** **(Aree scoperte)**

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici devono prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, zone private, zone inghiaiate o lastricate destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche una adeguata illuminazione artificiale ove dette aree siano accessibili liberamente al pubblico.

#### **ART. 68**

## **(Protezione dell'ambiente)**

L'attività edilizia nella zona di restauro conservativo è soggetta alla normativa del Piano Regolatore Generale. Anche in mancanza di vincoli e regolamenti espressamente costituiti, nell'ambito del territorio comunale, al fine di non sconvolgere l'assetto delle varie zone, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento e di trasformazione, nei principali e secondari aspetti delle masse, delle linee, del colore e dei materiali.

### *CAPO VII*

#### *Edifici ed ambienti con destinazione particolare*

#### **ART. 69**

##### **(Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)**

Gli edifici scolastici, gli alberghi, gli edifici collettivi, gli ospedali, le case di cura, i collegi, i teatri, i cinematografi, i fabbricati per usi industriali e commerciali, le autorimesse e le officine, i macelli e i mattatoi, i magazzini e i depositi di merci, gli impianti sportivi ecc. devono sottostare, oltre che alle norme previste agli strumenti urbanistici adottati ed approvati che alle norme previste dal presente regolamento ed a quelle delle leggi particolari e agli strumenti urbanistici adottati ed approvati.

#### **ART. 70**

##### **(Locali per allevamento ricoveri di animali)**

I locali per l'allevamento ed il ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. sulle legge sanitarie e alle previsioni del P.R.G. Agli stessi si applicano le norme del presente Regolamento e quelle previste dalle leggi particolari relative.

#### **ART. 71**

##### **(Impianti per lavorazione insalubri)**

Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle Leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e alle previsioni del P.R.G. Agli stessi si applicano le norme del presente regolamento e quelle previste delle legge particolari in materia.

## **TITOLO III**

### **LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

#### *CAPO I*

#### *Domanda - Convenzione - Autorizzazione - Esecuzione*

#### **ART. 72**

##### **(Domanda di lottizzazione e documenti di corredo)**

Ai sensi dell'art. 22 L.R. n. 18/1983, è considerato intervento di lottizzazione di suoli edificabili ogni iniziativa che comporti contestualmente la divisione in più lotti di una proprietà fondiaria, la realizzazione di una pluralità di edifici, anche unifamiliari, interessanti una superficie superiore ad un ettaro e una volumetria superiore a 10.000 mc., nonché l'esigenza di nuove opere di urbanizzazione secondaria.

Il proprietario e gli aventi titolo che intendono lottizzare a scopo edificatorio devono presentare domanda di concessione in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari questi devono unire alla domanda atto notarile nel quale esprimono il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere solidalmente gli oneri relativi.

La domanda, firmata da tutti i proprietari interessati, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Lo stralcio - nella medesima scala dell'originale - del P.R.G. concernente la zona dell'intervento;
- 2) Lo stralcio delle norme attuative dello strumento di riferimento;
- 3) La planimetria (o le planimetrie) del progetto di piano, disegnata su mappa catastale (in scala non inferiore al rapporto 1/1000) che consenta la facile lettura sia delle indicazioni catastali che di quelle progettuali e che riporti:
  - a) la delimitazione della zona con l'altimetria;
  - b) la rete stradale interna, con le sezioni trasversali, i profili longitudinali e gli allacciamenti alla rete urbana;
  - c) le zone destinate a parcheggio;

- d) la precisazione delle principali quote di progetto e degli eventuali allineamenti;
- e) la delimitazione delle aree destinate ad edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo, la indicazione dei beni soggetti o da assoggettare a speciali servitù o vincoli, ivi compresi gli edifici già esistenti;
- f) la delimitazione delle aree destinate alla normale edificazione e più specificamente dei lotti edificabili, con riferimenti particolari alla tipologia edilizia, alla destinazione degli edifici ed alla loro definizione volumetrica, ai perimetri regolatori (intesi come sviluppo massimo dei volumi, altezza massima, profondità e lunghezza massima), agli allineamenti degli edifici (fili fissi rispetto a capisaldi prefissati, asse stradale, ciglio del marciapiede, ecc.), alle localizzazioni del verde privato e, in questo, alle alberature esistenti e previste, alla individuazione dei Comparti di Attuazione unitaria (suddivisione dell'intero intervento in più comparti che devono essere studiati e progettati unitariamente);
- g) l'abaco dei tipi edilizi (che comprende la indicazione grafica delle varie tipologie edilizie e la dimensione di massimo ingombro di ciascuno i essi: lunghezza massima, eventuali inclinate, profondità massima, lunghezza massima, ecc.), lo schema delle tipologie edilizie (rappresentabili mediante individuazione di cellule abitative all'interno delle dimensioni di massimo ingombro), i profili e le sezioni;
- h) la delimitazione delle aree e gli schemi progettuali di massima per la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, acquedotti, rete di illuminazione pubblica, rete per la distribuzione di energia elettrica e del gas per uso domestico, rete telefonica) e secondaria, con particolare riferimento a quanto stabilito dai numeri 1 e 2 del 5° comma dell' art. 28 della Legge urbanistica modificata;
- i) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia per motivi di interesse paesistico, storico-artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- 4) Il parcellario catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione con l'elenco dei proprietari interessati, corredato dagli atti comprovanti la loro proprietà;
- 5) Il rilievo planimetrico ed altimetrico della zona oggetto della lottizzazione, in scala adeguata (1/200 - 1/500), con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e di orientamento;
- 6) La tavola e il regolamento da cui risultino le norme di attuazione del piano di lottizzazione;
- 7) La tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 8) La proposta di convenzione stilata in armonia con le disposizioni vigenti ed in aderenza con le esigenze attuative specifiche;
- 9) Le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- 10) La relazione che illustri:
- l'inquadramento della lottizzazione nello strumento urbanistico di riferimento;
  - tutti gli aspetti di carattere generale e particolare aventi attitudine a condizionare la progettazione;
  - le caratteristiche della progettazione con la specificazione dei criteri seguiti nella composizione urbanistica (caratteristica tipologica delle costruzioni, destinazioni, funzionalità, congruità e distribuzione dei servizi, delle attrezzature delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al detto V° comma dell'art. 28 della Legge urbanistica modificata con i criteri dimensionali e le localizzazioni, le modalità di raccordo dei servizi, i parametri di utilizzazione relativa e la verifica delle dotazioni in relazione allo strumento di riferimento, la indicazione delle altre eventuali opere di nuova progettazione e delle norme di nuova previsione.

### **ART. 73 (Proposta di convenzione)**

La proposta di convenzione dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 L. n. 847/1964 e dall'art. 44 L. n. 865/1971. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dalle vigenti norme sulla espropriazione per pubblica utilità;
- b) l'esecuzione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 L. n. 10/1977 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali;
- d) termini per la cessione delle aree e delle relative opere non superiori a 10 anni;
- e) adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, da prestarsi attraverso cauzione in danaro, apposita fideiussione, polizza assicurativa o ipoteca, per un importo non inferiore al 90% del valore delle opere da eseguire, con riduzioni progressive a seconda delle realizzazioni urbanizzative effettuate, con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa.

Per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione potrà non prevedere l'obbligo della cessione parziale o totale delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria indicate dalla L.R. n. 8/1980.



#### **ART. 74**

##### **(Oneri sostitutivi della cessione di aree della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)**

Il Comune può convenire, su parere dell'U.T.C. che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; come pure può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, a copertura della quota di carico dei servizi, le aree occorrenti per uno od alcuni soltanto dei servizi stessi e comunque nel rispetto della L.R. 10.03.1998 n° 13 recepita dall'Amm. Comunale in data 5.06.1998 con atto di C.C. n° 71.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare l'eventuale conguaglio degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti all'intervento di lottizzazione.

#### **ART. 75**

##### **(Procedura per l'approvazione dei piani di lottizzazione)**

Il progetto di P.d.L. è adottato con delibera del Consiglio Comunale.

L'adozione del P.d.L. è preceduto obbligatoriamente dal parere prescritto dall'art. 13 L. n. 64/1974 e da quello della Commissione Urbanistica ed Edilizia Comunale; l'eventuale omissione comporta la ripetizione del procedimento.

Il progetto di P.d.L. deve essere inviato alla Provincia competente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 70/95. Il Presidente della Provincia entro i 60 giorni successivi può formulare eventuali osservazioni.

Il Consiglio Comunale, acquisiti i pareri prescritti dalle leggi in vigore per la tutela dei vincoli o per il rispetto delle limitazioni d'uso dei suoli ed adeguato il P.d.L. ai suddetti pareri lo approva.

Dell'avvenuta approvazione del piano e data notizia, entro 30 giorni, a cura del Sindaco, con atto notificato nella forma delle citazioni, a ciascun proprietario degli immobili da espropriare, compresi nel piano stesso. Entro lo stesso termine il Sindaco richiede la pubblicazione sul bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo della deliberazione consiliare di approvazione del P.d.L.

Agli effetti procedurali, le norme stabilite dalla L.R. 70/95 per la formazione ed approvazione dei piani di lottizzazione si applicano a strumenti attuativi quelli anteriori continuano ad applicarsi le norme della previgente disciplina di cui agli artt. 20-21- 23 L.R. n. 70/95.

Il Dirigente, quindi, a conclusione di tale procedimento rilascia la concessione per la lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto.

#### **ART. 76**

##### **(Validità della autorizzazione per le lottizzazioni)**

Il limite massimo di validità previsto per l'attuazione del P.d.L. è di dieci anni.

Può essere convenuto un termine più breve anche in relazione alle prescrizioni del piano pluriennale di attuazione.

#### **ART. 77**

##### **(Opere di urbanizzazione di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni, controlli)**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dal P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzate così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e i servizi comunali possono effettuare, in ogni fase di esecuzione dei lavori, visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi e consegnarli all'Amm. Comunale dopo apposito collaudo, da parte di un Tecnico abilitato unitamente ad un Tecnico rappresentante dell'Ente.

Il collaudo sarà a cura e spese della Ditta titolare della concessione edilizia; le opere di urbanizzazione saranno consegnate formalmente al Comune, previo verbale di riconsegna.

#### **ART. 78**

##### **(Penalità per inadempienze da parte del lottizzante)**

Scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, se le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessive previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

#### **ART. 79**

##### **(Svincolo delle garanzie della per la esecuzione delle opere di urbanizzazione)**

Lo svincolo delle garanzie di cui all'art. 73, lett. e) avviene su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionale, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% delle garanzie sarà svincolato a totale ultimazione delle opere previste ed a seguito del loro collaudo positivo.

#### **ART. 80**

##### **(Concessioni edilizie nella lottizzazione)**

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per la edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nel titolo I° del presente Regolamento.

#### *CAPO II*

##### *Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione*

#### **ART. 81**

##### **(Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco ne dispone la compilazione d'ufficio.

Per il procedimento di formazione del P.d.L. d'ufficio si applicano le norme previste dagli artt. 19, 20, 21, e 23 della L.R. n. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni;

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire alla lottizzazione, non presentano il progetto relativo nel termine loro assegnato e lo presentano incompleto degli elaborati indicati all'art. 73 del presente Regolamento o con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

#### **TITOLO IV**

##### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### *CAPO I*

##### *Disposizioni transitorie*

#### **ART. 82**

##### **(Opere già autorizzate)**

Per le opere già autorizzate, in corso di esecuzione alla domanda di entrata in vigore del presente Regolamento, si rinvia al disposto dei commi 9° e 10° dell'art. 31 della legge urbanistica modificata.

#### **ART. 83**

##### **(Occupazione di suolo pubblico)**

Le occupazioni di suolo pubblico possono assumere il carattere di permanenti e temporanee. Sono permanenti quelle di carattere stabile, aventi comunque durata non inferiore all'anno, che comportino o meno l'esistenza di manufatti ed impianti; sono temporanee quelle di durata inferiore all'anno .

Le autorizzazioni di suolo pubblico delle reti e dei relativi accessori di impianti pubblici o di pubblico interesse destinati alle telecomunicazioni, al trasporto energetico, dell'acqua, del gas ed allo smaltimento dei liquami si configurano come opere di urbanizzazione pertanto non necessitano di conformità urbanistica e non soggette a concessione edilizia ma di semplice autorizzazione ( L.R. 27/4/96 n° 22 ).

La documentazione necessaria per la richiesta di occupazione di suolo pubblico consiste in:

1 – Domanda in bollo indirizzata al Sindaco;

2 – Planimetria della zona oggetto della richiesta, firmata, ove necessaria, da un Tecnico abilitato;

Tutte le autorizzazioni e le concessioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di tre (3) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro ed aderenti alle prescrizioni.

#### **ART. 84**

##### **(Depositi di materiali nelle zone residenziali)**

I depositi di materiali accatastati e posti alla rinfusa in contrasto con il decoro pubblico e con l'igiene, devono essere eliminati entro il termine di un anno dalla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **ART. 85**

##### **(Negozi, uffici, magazzini esistenti)**

Negli edifici già costruiti in base ad autorizzazioni edilizie rilasciate fino al 27 aprile 1979, i locali a piano terreno adibiti a negozi, a uffici ed a magazzini possono avere un'altezza minima di ml. 3,00 in deroga al disposto dell'art. 24.

#### *CAPO II*

##### *Disposizioni finali*

#### **ART. 86**

##### **(Deroghe)**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti organi con l'osservanza delle norme di cui all'art. 41 quater della legge urbanistica modificata e dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357.

#### **ART. 87**

##### **(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono essere adeguati, in caso di ricostruzione o di trasformazioni sostanziali ed esterne, alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

#### **ART. 88**

##### **(Controlli e repressioni abusi)**

Ai sensi e con le modalità previste dall'art. 32 della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, della L. 47/85 e della L.R. 52/89 il Sindaco esercita, controlla, vigila e reprime, a mezzo di funzionari ed agenti del Comune, per tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Le segnalazioni pervenute al Comune per presunti abusi edilizi saranno istruiti dal settore abusivismo edilizio del Comune e conseguentemente saranno adottati i provvedimenti di rito.

Coerentemente con lo spirito dell'art. 333 del C.p.p. non saranno prese in alcuna considerazione gli esposti e le segnalazioni comunicate al Comune in forma anonima o a firma irricognoscibile o apocrifa.

#### **ART. 89**

##### **(Sanzioni)**

Le inosservanze alle norme igienico - edilizie perseguite ai sensi dell'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27.7.1934, n. 1265.

Le inosservanze alle norme edilizie di cui agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento sono perseguite a norma dell'art. 41 della legge urbanistica modificata a norma dell'art. 15 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Per l'inosservanza delle disposizioni di cui agli artt. 16-17 del REC vengono applicate rispettivamente le seguenti ammende:

ammenda di £. 250.000 minimo e massimo di £. 1.500.000 per il titolare della concessione che non nomini il D.LL. e non lo comunichi entro 15 gg. dall'inizio all'A.C.;

ammenda di £. 250.000 minimo e massimo di £. 1.500.000 in caso di mancata esposizione della tabella di cantiere. L'ammenda è prevista anche in caso di incompletezza dei dati della tabella stessa.

Per l'inosservanza delle disposizioni di cui agli artt. 3 del REC vengono applicate rispettivamente le seguenti ammende:

ammenda di £. 30.000 giornaliera, per la prima settimana di ritardo, superata la quale minimo 250.000 e sino al massimo di £. 1.500.000

Restano comunque salve le disposizioni in materia degli organi legislativi.

#### **ART. 90 (Abrogazioni)**

Sono abrogate le disposizioni di altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti norme.

#### **ART. 91 (Entrata in vigore del Regolamento)**

Il presente Regolamento entra in vigore alla scadenza dei termini di pubblicazione dopo l'approvazione.

=====