



**COMUNE DI FABRO**  
**Piazza Carlo Alberto n° 15 – 05015 Fabro**

**Provincia di Terni**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**(Approvato con Deliberazione di C.C. n° 17 del 03.03.1995)**

**(Modificato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 07.03.2003)**

**(Aggiornato con Deliberazione di C.C. n° 43 del 19.07.2004)**

## TITOLO PRIMO:DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPOI

Art. 1 - Contenuto del Regolamento .....	pag. 4
Art. 2 - Definizione degli interventi .....	pag. 4
Art. 3 - Procedure .....	pag. 7
Art. 4 - Opere ed attività urgenti .....	pag. 8
Art. 5 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione od autorizzazione ..	pag. 9
Art. 6 - Domanda di concessione o di autorizzazione e soggetti legittimati.....	pag. 9
Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di concessione od autorizzazione.....	pag. 9
Art. 8 - Decisione sulla domanda di concessione .....	pag. 11
Art. 9 - Decadenza della concessione.....	pag. 12
Art. 10-Atti autorizzativi generali .....	pag. 12
Art. 11 - Contributo concessorio .....	pag. 13
Art. 12 - Composizione della Commissione Edilizia Comunale .....	pag. 13
Art.13 - Compiti della Commissione Edilizia Comunale.....	pag. 14
Art. 14 - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale .....	pag. 15
Art. 15 - Intervento Edilizio Diretto .....	pag. 16
Art.16-Piani Attuativi.....	pag. 16
Art. 17 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione .....	pag. 17
Art.18 - Richiesta di parere preliminare .....	pag. 19
Art.19 - Approvazione dei piani di lottizzazione .....	pag. 19
Art.20 - Composizione della Commissione Urbanistica Comunale(SOPPRESSO) .....	pag. 19
Art.21 - Attribuzione e funzioni della Commissione Urbanistica Comunale.....	pag. 20
Art.22 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	pag. 21
Art.23 - Inizio,conduzione ed interruzione dei lavori.....	pag. 21
Art.24 - Cantieri di lavoro.....	pag. 22
Art.25 - Ponti e scale di servizio .....	pag. 23
Art.26 - Scarico dei materiali,demolizioni,nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	pag. 23
Art.27 - Rimozione delle recinzioni.....	pag. 24
Art.28 - Responsabilità degli esecutori delle opere .....	pag. 24
Art.29 - Prevenzione degli infortuni .....	pag. 24
Art.30 - Domanda per l'autorizzazione di abitabilità od agibilità .....	pag. 25
Art.31 - Vigilanza sulle costruzioni .....	pag. 26

Art.32 - Concessioni in deroga.....	pag. 27
Art.33 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche".....	pag. 27
Art.34 - Diritti comunali e rimborso delle spese.....	pag. 28
Art.35 - Esecuzione d'ufficio.....	pag. 28
Art.36 - Garanzie .....	pag. 29

## CAPO II: Indici e parametri edilizi ed urbanistici

Art.37 - Parametri edilizi.....	pag. 30
Art.38 - Parametri urbanistici .....	pag. 32
Art.39 - Area pertinente.....	pag. 33
Art.40 - Destinazione d'uso.....	pag. 33
Art.41 - Distanze .....	pag. 34
Art.42 - Parcheggi .....	pag. 35

## CAPO III : Zone di rispetto

Art.43 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.....	pag. 36
---	---------

## CAPO IV : Vincoli particolari

Art.44 - Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive .	pag. 37
---	---------

## CAPO V : Disposizioni particolari

Art.45 - Realizzazione di cabine ENEL - SIP.....	pag. 38
Art.46 - Opere realizzate dall'Amministrazione Comunale .....	pag. 38

## TITOLO SECONDO: PRESCRIZIONI EDILIZIE

### CAPO I : Parti esterne di fabbricati

Art.47 - Aspetto esteriore degli edifici .....	pag. 39
Art.48 -Aggetti e sporgenze del suolo pubblico .....	pag. 39
Art.49 - Muri di prospetto-recinzioni e sistemazione degli spazi esterni.....	pag. 40
Art.50 - Recinzione,sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate .....	pag. 41
Art.51 - Servitù pubbliche.....	pag. 41
Art.52 - Apposizione di mostre;vetrine,bacheche,insegne.,cartelli pubblicitari .	pag. 42
Art.53 - Deflusso delle acque .....	pag. 42
Art.54 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati .....	pag. 43

## CAPOII : Parti interne dei fabbricati

Art.55 - Cortili e chiostrine .....	pag. 44
Art.56 - Locali abitabili .....	pag. 45
Art.57 - Locali igienici, cucine e disimpegni .....	pag. 45
Art.58- Scale.....	pag. 46
Art.59 - Piani terreni.....	pag. 46
Art.60 - Isolamento delle coperture.....	pag. 47
Art.61 - Contenimento dei consumi energetici.....	pag. 47
Art.62 - Focolai,forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.....	pag. 48
Art.63 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza .....	pag. 48
Art.64 - Norme edilizie per costruzioni rurali .....	pag. 49

## CAPO III : Igiene del suolo e del sottosuolo

Art.65 - Terreni insalubri .....	pag. 51
Art.66 - Concimaie .....	pag. 51
Art.67 - Disciplina degli scarichi .....	pag. 51
Art.68 - Pozzi,vasche e cisterne per l'acqua potabile .....	pag. 52
Axt.69 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche .....	pag. 52

## CAPO IV : Garanzie della pubblica incolumità

Art.70 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.....	pag. 53
Art.71 - Manutenzione degli edifici ed aree scoperte .....	pag. 53

## CAPO V : Uso del suolo, spazio e servizi pubblici

Art.72 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o sottosuolo pubblico .....	pag. 54
Ari.73 - Rinvenimenti e scoperte .....	pag. 55
Art.74 - Scarichi per materiali ed uso di acque pubbliche .....	pag. 55
Art.75 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	pag. 56

## CAPO VI : Disposizioni transitorie e finali

Art.76 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	pag. 57
Art. 77 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	pag. 57
Art. 78 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento .....	pag. 57

CAPOI

**TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPO I

Art. 1 .Contenuto del Regolamento.

Il Regolamento disciplina sul territorio comunale:

- a) la esecuzione di qualsiasi intervento urbanistico;
- b) la esecuzione di qualsiasi intervento edilizio;
- c) le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale, comprese le installazioni di condotte e palificazioni elettriche, telefoniche, di gas ecc., sia da parte di privati che di enti ed aziende pubbliche o private.

Art. 2 - Definizione degli interventi

Ora modificato con D.C.C. n° 11 del 07/03/2003

Su istanza dell'avente titolo, in applicazione delle normative urbanistiche vigenti, si possono realizzare i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione Ordinaria
- b) Manutenzione Straordinaria
- e) Opere Interne
- d) Restauro e Risanamento conservativo e Consolidamento Statico
- e)Ristrutturazione Edilizia
- 1)Ristrutturazione Urbanistica
- g)Nuove costruzioni ed ampliamenti volumetrici.

A) Manutenzione Ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono altresì interventi di M.O., se realizzati con le stesse caratteristiche, tipi, materiali delle condizioni preesistenti:

- rifacimento degli intonaci,coloriture e tinteggiature;

- riparazione e rifacimento degli infissi interni ed esterni;
- riparazione e rifacimento delle sistemazioni esterne esistenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti e rivestimenti;
- ripassatura e riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di singoli elementi deteriorati, senza intervenire sulle strutture portanti della copertura,
- riparazione o installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- riparazione o modifiche ad impianti di riscaldamento esistenti per un potenziamento del rendimento entro un massimo del 10 % della capacità iniziale;
- riparazione e sostituzione di gronde e pluviali;
- riparazione di ringhiere, balaustre e corrimano ;
- sostituzione dei sanitari nei servizi esistenti.

#### B) Manutenzione Straordinaria.

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

Tali interventi non potranno comportare alterazioni alle quote delle strutture orizzontali né abbattimento di setti verticali con funzione portante. E' consentito invece praticare aperture ai muri portanti interni.

Sono altresì interventi di M.S., salvo i limiti della normativa urbanistica:

- sostituzione o realizzazione di intonaci o coloriture, con caratteristiche diverse dalle preesistenti;
- installazione degli infissi esterni;
- realizzazione e riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici, zoccolature;
- sostituzione in tutto o in parte della copertura con modifica della struttura di sostegno, con mantenimento delle quote preesistenti;
- installazione di impianti tecnologici e di riscaldamento;
- interventi di ripristino strutturale e di adeguamento e risanamento igienico sanitario e realizzazione di nuovi servizi;
- interventi comportanti modifiche o realizzazione di opere di sistemazione esterna di pertinenza dell'immobile .

#### C) Opere interne.

In attuazione dell' Art. 26 della legge 28.02.85, n. 47, sono così definite le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità

immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Rientrano altresì in tale categoria le opere di:

- realizzazione o modifica di divisori, pareti interne o parti di esse;
- realizzazione o modifica di aperture o collegamenti interni orizzontali o verticali;
- realizzazione o modifica alle controsoffittature, con carattere non portante.

Le presenti disposizioni non si applicano nel caso di interventi su immobili notificati ai sensi della legge 1089/39 o vincolati ai sensi dei punti 1 e 2 dell'Art. 1 della legge 1497/39.

D) Restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico.

Sono così definiti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; in tal senso è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la soppressione di superfetazioni edilizie degradanti e l'eliminazione degli elementi estranei.

Gli interventi di restauro sono essenzialmente finalizzati al mantenimento ed al recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, di finitura, dell'immobile o dell'opera, anche indipendentemente dalle necessità di funzionalità che possano intervenire da parte degli utilizzatori: tali caratteristiche andranno adeguatamente documentate in sede di richiesta di concessione edilizia.

E) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- la demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali anche a quote ed in numero diversi dall'attuale;
- la demolizione delle strutture portanti interne, con o senza ricostruzione (anche di dimensioni e con posizionamento diversi);
- la demolizione e ricostruzione delle strutture portanti esterne in stato di fatiscenza;
- modifiche ai prospetti esterni dell'edificio.

“ TUTTI GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ,AD ESCLUSIONE DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, NON RICONDUCEBILI A QUELLI DI CUI AI PUNTI A) –B) – C) e D). “

#### “ F) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .

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

Gli interventi di ristrutturazione Urbanistica relativi alla trasformazione di annessi Rurali ,ai sensi dell'Art. 34 della L.R. n. 31 /97, sono consentiti purché sia l'annesso esistente che il fabbricato risultante dall'intervento ricadano all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato RESIDENZIALE.

NON sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica senza l'approvazione di un PIANO ATTUATIVO . “

#### G) Nuove costruzioni e ampliamenti volumetrici.

Gli interventi di realizzazione delle volumetrie esistenti sono attuabili in conformità con le disposizioni del presente regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Ai fini delle presenti norme, per il dimensionamento di una richiesta di nuova costruzione dovranno essere rispettati parametri edilizi, urbanistici e metodi di calcolo, secondo le definizioni contenute nei seguenti articoli.

In caso di intervento edilizio diretto, l'immobile dovrà risultare allacciato o allacciabile ai pubblici servizi prevedendo eventualmente i completamenti delle opere di urbanizzazione a cura e spese dell'interessato, ai fini del rilascio della concessione edilizia.

### Art. 3 - Procedure

Le opere di trasformazione del territorio e comunque tutti gli interventi regolamentati dalle presenti norme ed in conformità con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, da attuare mediante intervento edilizio diretto, sono soggetti ai seguenti atti amministrativi: A) Autorizzazione Edilizia:

l'autorizzazione è rilasciata da parte del Sindaco e i relativi lavori potranno avere inizio soltanto dopo il rilascio. Sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia:

- gli interventi di manutenzione straordinaria;
- installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o indicatori, anche lungo le strade statali o provinciali, previo nulla osta della autorità competente, impianti di illuminazione esterna situati in luoghi pubblici o prospicienti luoghi pubblici;

- manufatti di carattere precario, di durata limitata nel tempo;
- perforazione di pozzi per emungimento di acqua per scopi domestici o irrigui, opere di presa e relative attrezzature e reti;
- realizzazione, rimozione o modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;
- realizzazione di tombe, edicole, cappelle nei cimiteri;
- occupazione di suolo, in via temporanea o definitiva, mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- scavo o rinterro non riguardanti la coltivazione di cave e torbiere;
- attività di dragaggio in alvei e corsi d'acqua;
- opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti.

**B) Asseveramento:**

gli interventi per opere interne di cui al precedente Art. 2 sono soggetti ad asseveramento da prodursi nei modi di legge.

La comunicazione di esecuzione di opere interne dovrà essere prodotta dal proprietario e la relazione di asseveramento dovrà essere firmata da tecnico abilitato ed essere accompagnata da planimetria catastale e pianta in scala 1:100 delle opere da realizzare.

**C) Concessione Edilizia:**

tutti gli altri interventi sono soggetti a concessione edilizia da parte del Sindaco, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge; in particolare sono soggette a concessione edilizia:

- interventi che comportano aumento del numero delle unità immobiliari, variazione delle destinazioni d'uso, anche per porzioni di fabbricato;
- opere di urbanizzazione, comprese le strade private di cui all'Art.33 delle legge 7.8.42, n. 1150;
- cabine, locali, attrezzature di enti erogatori di pubblici servizi;
- nuove costruzioni o ampliamento delle esistenti;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- muri di sostegno e rilevati in genere;
- edicole, chioschi, cappelle al di fuori dei cimiteri urbani;
- realizzazione di opere e impianti per la creazione e coltivazione di cave, torbiere, discariche, impianti di trattamento inerti;
- campeggi e attrezzature sportive e per il gioco, sia pubbliche che private;
- realizzazione di sbancamenti anche per esigenze produttive agricole, cave di prestito;
- interventi di realizzazione, modifica o rettifica della viabilità, pubblica o privata;
- varianti alle opere predette.

## Art. 4 - Opere ed attività argenti

La caso di immediato pericolo, accertato dal tecnico comunale, potranno essere iniziate, senza richiesta di concessione od autorizzazione, le sole opere di attività indispensabili

per evitare danni imminenti.

Il proprietario è in tal caso obbligato a darne comunicazione al Sindaco ed a presentare entro 20 giorni dalla predetta comunicazione la domanda di concessione od autorizzazione a norma del presente Regolamento.

Per gli abitati od i tenitori comunali soggetti alle leggi 9 Luglio 1908, n. 445 e 2 Febbraio 1974, n. 64 vanno osservate le disposizioni di cui all'Art. 2 della predetta L. 64/74.

#### Art. 5 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione od autorizzazione

E' legittimato a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

#### Art. 6 - Domanda di concessione o di autorizzazione e soggetti legittimati

La domanda al Sindaco diretta ad ottenere il rilascio della concessione od autorizzazione deve essere redatta su apposito modulo bollato in distribuzione presso gli uffici del Comune e sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'Art. 5 e da uno o più progettisti iscritti nell'Albo professionale.

Con la domanda o comunque prima del rilascio della concessione od autorizzazione deve essere prodotta la documentazione comprovante la legittimazione del titolare della concessione od autorizzazione.

#### Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di concessione od autorizzazione

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati: 1) disegni redatti in 2 copie, piegati nel formato UNI comunque con esclusione di elaborati grafici cuciti fra loro, e comprendenti:

- a) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 o 1:1000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportanti le attuali consistenze per un raggio di almeno 100 m;
- b) planimetria nel rapporto 1:500 indicante l'ubicazione del fabbricato, nonché di quelli esistenti posti fino alla distanza di m. 10 dai confini del lotto edificabile, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze stradali e le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo.

Nella stessa planimetria devono essere indicati l'ubicazione ed il numero delle alberature tutelate dalla legge o da regolamenti.

La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione dell'opera da realizzare, qualora questa ricada in zona rurale;

- c) piante nel rapporto non inferiore a 1:100, adeguatamente quotate, di tutti i piani con la relativa destinazione d'uso, nonché della copertura; qualora l'opera sia ubicata in fregio a strade comunali o nei

centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare esattamente l'allineamento stradale, la posizione, sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna;

d) i prospetti rapporto non inferiore a 1:100 con riportate le quote essenziali.

Qualora l'opera sia realizzata in maniera contigua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate;

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

f) disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri).

Qualora manchi la fognatura, deve essere prodotto un progetto di idoneo impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, della legge 10 maggio 1976, n. 319, della L.R. 22 Gennaio 1979, n. 9, nonché del D.P.G.R. 30/12/1986 n.648.

g) scheda tecnica riassuntiva con:

- calcoli analitici da cui risulti: la volumetria e la superficie consentita nel lotto; la volumetria e la superficie calcolata per ciascun piano di progetto; la superficie degli spazi destinati a parcheggio e il numero dei posti macchina. Qualora l'intervento proposto si riferisca ad edifici preesistenti, la documentazione sopraindicata, dovrà essere presentata anche con riferimento allo stato di fatto.

2) Documentazione fotografica per gli interventi da realizzare su edifici esistenti.

3) Relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, della qualità dei materiali da rivestimento, o da paramento esterno, nonché di altri materiali riguardanti l'aspetto esteriore della costruzione, dei servizi (acqua potabile, scarico delle acque bianche e nere, riscaldamento, gas, ecc).

4) Ogni altro documento di carattere tecnico o legale necessario ai fini dell'esame del progetto.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dei seguenti elaborati:

1) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 o 1:1000 relativa al fabbricato oggetto dell'intervento per un raggio di almeno 100 ml. in due copie;

2) adeguata documentazione fotografica in due copie;

3) planimetria 1:100 o 1:200 degli abitati o dell'edificio qualora l'intervento di manutenzione straordinaria interessi strutture portanti orizzontali o verticali, in due copie.

4) In caso di discordanza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

L'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati devono essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riporti.

Le istanze di concessione o di autorizzazione non corredate della documentazione di cui sopra non saranno prese in considerazione.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, comunica le proprie determinazioni sulla domanda al richiedente entro i termini stabiliti dalla vigente normativa.

Qualora la domanda venga accolta, il rilascio della concessione avverrà dopo e nelle forme e nei modi stabiliti dall'Amministrazione Comunale, ed abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal Regolamento Edilizio.

Il richiedente, dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messi notificatore e lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dovrà provvedere al ritiro dell'atto di concessione entro 180 (centottanta) giorni.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione nei termini di cui al precedente comma, viene inteso come esplicita rinuncia alla richiesta di concessione, con conseguente archiviazione della domanda.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di 15 (quindici) giorni.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione ed una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge.

Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto.

In caso di diniego della concessione il Sindaco deve comunicare al richiedente l'esito del provvedimento con le dovute motivazioni nel termine di cui al primo comma.

Le autorizzazioni, in nulla osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali o comunali, nel procedimento per il rilascio della concessione ad edificare, qualora non intervengano entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla presentazione della domanda, si intendono assentiti.

La domanda di concessione deve essere corredata dai provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati assentiti con le modalità di cui al precedente comma.

L'opera deve essere ultimata abitabile, o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione, che non potrà essere superiore ad anni tre dalla data del rilascio della concessione medesima.

Tale termine può essere prorogato dal Sindaco con provvedimento motivato su domanda del concessionario presentata prima della scadenza del termine fissato dall'atto di concessione, ai sensi dell'Art. 4 della legge 10/77.

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi del citato Art. 4 della legge 10/77.

## Art. 9 - Decadenza della concessione

Il concessionario, a pena di decadenza, deve dare inizio ai lavori nel termine indicato nell'atto di concessione e comunque non oltre un anno dalla data del rilascio della concessione medesima.

Lo stesso, a pena di decadenza, deve ultimare i lavori nel termine previsto nell'atto di concessione, salvo sia intervenuto il provvedimento di proroga di cui all'art. precedente. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche determina la scadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## Art. 10 - Atti autorizzativi generali

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico ai sensi della legge 1 Giugno 1939, n. 1089, debbono conseguire la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali,Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria.

I progetti relativi alle opere su immobili soggetti ai vincoli di cui alle leggi 29 Giugno 1939 n. 1497, e 8 Agosto 1985, n. 431,debbono conseguire l'autorizzazione dal competente organo.

Per i progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale l'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva autorizzazione dei predetti Enti.

I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso od a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 Novembre 1971, n. 1086.

Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

## Art. 11 - Contributo concessorio

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria Comunale in base al titolo di incasso rilasciato dal Comune medesimo.

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

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto di rilascio della concessione, previa compilazione della tabella per la determinazione di detto onere, con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere in relazione alle modalità di cui all'Art. 11 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10.

**ART. 12 - (Approvato con Delibera di C.C. N. 43 del 19 Luglio 2004 )**

**allegato "A"**\_(Composizione della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio )

La commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio è composta da :

- a) Il Sindaco o l'assessore da lui delegato ,che la presiede ; (Senza Diritto di Voto)
  - b) . Il Tecnico Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia ;
  - c) Due Esperti in Beni ambientali e architettonici ( Punto 4, c"b",L.R. N.I/04, art. 4);
  - d) Un Geologo ( Punto 4, e." e " ,L.R. n. 1704 art, 4 );
- con le modalità e finalità indita dalla Legge Regionale n. 1 del 18.02.2004 - Art. 4 ,che di seguito si riporta :

#### **ARTICOLO 4 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 18-02-2004**

(Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio)

1. I comuni istituiscono la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di interventi in

edifici e aree aventi interesse storico, architettonico e culturale, individuati come tali dalle relative normative e dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, nonché dal piano urbanistico territoriale (PUT) e dal piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).

2. La commissione, con riferimento al comma 1, esprime parere relativamente agli interventi che interessano:

- a) i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13/ 14 e 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27;
- b) le aree contigue di cui all'articolo 17, comma 3 della l.r. 27/2000;
- e) i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29, della l.r. 27/2000;
- d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 2 settembre 1974, n.53 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico-architettonico.

3. La commissione svolge le funzioni consultive in materia ambientale previste dall'articolo 22 ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dai piani attuativi

4. Il comune, con il regolamento edilizio comunale, tenendo anche conto della eventuale partecipazione dei rappresentanti degli ordini e dei collegi professionali, definisce la composizione, le modalità di nomina e le ulteriori competenze della commissione, oltre a quelle di cui ai commi 1 e 2, nell'osservanza dei seguenti criteri:

- a) la commissione costituisce organo di norma a carattere tecnico, i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione, al fine di perseguire l'obiettivo fondamentale della qualità architettonica e urbanistica negli interventi;
- b) della commissione debbono obbligatoriamente fare parte almeno due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 12, comma 1 lett. e);
- c) della commissione deve obbligatoriamente far parte un geologo, ai fini del parere di cui all'articolo 42-, nonché dei pareri in materia idrogeologica e idraulica disciplinati dall'articolo 16 della legge regionale 8 giugno 1984, n. 29 e dalla legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31;
- e) i pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici, degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale, nonché per gli aspetti di cui alla lettera e).

5. La commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri /compositivi e formali degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri.

6. I pareri della commissione di cui al presente articolo, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento. Ai fini del parere di cui ai commi 1 e 2, all'istanza è allegata la documentazione di cui all'art. 22 comma 3.

### Art. 13 - Compiti della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione è un organo con funzioni consultive del Sindaco ed esprime parere:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del vigente Regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sulle opere od attività soggette a concessione edilizia od autorizzazione;
- d) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sui profili estetici e di ambientazione delle opere;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore ai tre anni nei casi previsti dal quarto comma dell'Art. 4 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10. Qualora il Sindaco intenda adottare determinazioni difformi dal parere della Commissione Edilizia deve motivare nel provvedimento tali difformità. Il parere espresso dalla Commissione Edilizia integrata, è vincolante per il Sindaco limitatamente alla tutela ambientale.

## Art. 14 - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 60 giorni ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.

La Commissione è invitata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio Tecnico-urbanistico-edilizio circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie, ed a quelle del presente Regolamento.

Qualora si rendano necessarie le istruttorie dei progetti possono essere redatte contestualmente al tecnico progettista; del qual caso sarà fatta menzione nell'istruttoria stessa.

Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente od indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'assistere all'esame ed al giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di parere del voto dato. I processi verbali vengono firmati da tutti i membri presenti.

11 Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sull'incarto relativo ad ogni domanda ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia...." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

12 Nel caso di progetti esaminati dalla Commissione Edilizia integrata, i relativi elaborati saranno visti anche dal membro esperto in materia di Beni ambientali.

## Art. 15 - Intervento edilizio diretto

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla concessione di cui all'Art. 3 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico di previsione generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui il concessionario si obblighi alla realizzazione diretta delle opere di U.p.a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, deve essere prevista l'esecuzione delle opere oggetto di concessione.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle U.p. ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere U.p. devono essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni emanate dall'Ufficio tecnico comunale al fine del rilascio della concessione.

Le opere devono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale.

La concessione è inoltre subordinata all'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento e delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale.

### Art. 16 - Piani attuativi

Nei casi non previsti nel precedente articolo, l'attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati od equipollenti, che consentano successivi interventi edilizi diretti.

In mancanza di piani particolareggiati od equipollenti redatti ad iniziativa del Comune (o dei privati nei casi consentiti dalle vigenti norme), i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione anche con previsioni planivolumetriche da convenzionarsi ai sensi di legge.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale stabiliscono i casi nei quali l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio della concessione.

L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il Comune ed i proprietari interessati di una convenzione che deve prevedere:

- 1) La concessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'Art.4 della legge 29 Settembre 1964, n.847 (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati, nella misura di 12,5 mq/100 me per le zone residenziali, rete telefonica, rete del gas);
- 2) la cessione di eventuali aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno della lottizzazione, ad un prezzo corrispondente all'indennizzo stabilito dalla legge vigente per le espropriazioni di pubblica utilità;
- 3) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria sulla base del loro costo reale.

Qualora tale costo sia inferiore all'importo del contributo determinato dal Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali, approvate ai sensi dell'Art. 5 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10, il lottizzante dovrà versare le somme a conguaglio contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative al piano di lottizzazione;

- 4) i termini non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 3);
- 5) congrue garanzie finanziarie, pari all'importo dei lavori, per l'adempimento degli obbli

ghi derivanti dalla convenzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni regolamentari emanate dall'Ufficio tecnico comunale al fine del rilascio della concessione.

Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell' Ufficio tecnico comunale.

#### Art. 17- Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata anche con previsione planivolumetrica, è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati:

- a) estratto del piano regolatore interessante le zone da lottizzare;
- b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate dall'intervento con certificato catastale;
- f) planimetria di rilievo con piano quotato del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello, indicante anche i fabbricati e le alberature esistenti con le loro essenze, nonché ogni altro elemento interessante ai fini dell'urbanizzazione dell'area.
- g) d) planimetria in duplice copia adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato; riportante:
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
  - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
  - l'ingombro degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza dal perimetro del confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti.Tale indicazione ha valore prescrittivo; solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione;
- e) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- f) profili altimetrici in duplice copia nel rapporto non inferiore 1:500 dei fabbricati previsti;
- g) schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- h) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici (tendenti a precisare la posizione relativa degli edifici esistenti e/o previsti e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, a definire i volumi costrutibili e ad identificare le aree relative) e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- i) elaborati nel rapporto 1:500 illustranti le opere di U.p., costituiti da:
  - planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
  - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di

illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio e di innaffiamento.

In tali elaborati devono essere indicati gli allacciamenti alle ireti principali esistenti , nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto; 1) elaborati relativi a particolari costruttivi delle opere di cui alla lettera e) in idonea scala;

m) computo metrico estimativo delle opere di U.p. da eseguire;

n) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione;

o) schema di convenzione di cui al precedente Art. 16;

Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, anche al di fuori delle aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64, il Comune richiede al lottizzante, ad integrazione del corredo della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del D.M. 21 Gennaio 1981, n. 6.

## Art. 18 - Richiesta di parere preliminare

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Urbanistica un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'Art. 17. Il parere espresso dalla Commissione Urbanistica non costituisce presunzione di approvazione del piano.

## Art. 19 - Approvazione dei piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione convenzionata anche con previsioni planivolumetriche sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Urbanistica» e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al Sindaco la concessione a norma del presente Regolamento.

## Art. 20 - Composizione della Commissione Urbanistica Comunale

(SOPPRESSO ,VEDI ART. 12 (D.C.C. N° 47 DEL 19/07/2004)

La Commissione Urbanistica è composta da:

- a) il Sindaco o l'assessore da lui delegato che la presiede;
- b) due assessori di cui almeno uno addetto ai servizi urbanistico-edilizi;
- e) il tecnico responsabile dell'Ufficio urbanistico ed edilizio con funzioni di relatori;
- d) quattro consiglieri comunali eletti dal Consiglio Comunale, di cui uno di minoranza;
- e) un ingegnere ed un architetto scelti dal Consiglio Comunale su teme proposte dai rispettivi ordini professionali;

Per i membri di cui alla lettera e), qualora non sia possibile acquisire entro tre mesi dalla richiesta la tema dell'ordine professionale, il Comune provvedere con le modalità valutate più opportune.

I compiti di segretario della Commissione Urbanistica sono svolti dal Segretario comunale, che svolge anche funzioni consultive senza diritto di voto, o da un funzionario comunale amministrativo con mansioni professionali equipollenti incaricato dal Sindaco. Per quanto riguarda l'elezione dei membri valgono le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli assessori; inoltre, i membri non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

Il Presidente può inoltre chiamare a partecipare in qualità di consulenti alle riunioni della Commissione Urbanistica, in relazione agli argomenti da trattare, esperti scelti tra rappresentanti di organizzazioni statali, regionali, sindacali e di enti pubblici, senza diritto di voto.

Può inoltre consultare i consigli di circoscrizione, gli organi collegiali della scuola e le altre commissioni comunali ogni qualvolta lo ritenga opportuno per la particolarità dei problemi in discussione.

I membri elettivi di cui alla lettera d) durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina della nuova Commissione da parte del Consiglio subentrante.

I membri elettivi di cui alla lettera e) durano in carica per cinque anni e comunque fino all'accettazione della nomina da parte dei nuovi membri.

La riconferma dei membri precedenti può avvenire solo nel caso di mancata segnalazione delle terne da parte degli ordini professionali o di mancata accettazione della nomina da parte dei professionisti.

Il Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio per rinuncia o dimissioni è sostituito con la stessa procedura di nomina entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.

I membri elettivi sono considerati dimissionari qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

## Art. 21 - Attribuzioni e funzioni della Commissione Urbanistica Comunale

La Commissione Urbanistica Comunale è un organo con funzioni consultive dell'Amministrazione.

E' convocata dal Presidente ed esprime pareri obbligatori, ma non vincolanti per l'Amministrazione Comunale in ordine alle varianti dello strumento urbanistico di previsione generale, alla sua attuazione, a tutti gli interventi di cui all'Art. 16, ad ogni attività di trasformazione urbanistica del territorio, oltre ai casi previsti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale e comunque ogni volta che il Sindaco lo ritenga opportuno.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

## Art. 22 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere iscritti in albi di collegi od ordine professionali della Repubblica.

Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

D costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

D concessionario, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili solitamente nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali o dei regolamenti e delle modalità esecutive previste dalla concessione edilizia.

## Art. 23 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

Il titolare della concessione edilizia, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Sindaco, con deposito presso l'ufficio preposto del Comune, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato ed il domicilio.

In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentrati.

In caso di interruzione dei lavori, deve esserne data immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario o il direttore dei lavori devono dare comunicazione al Sindaco della ripresa dei lavori.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio od in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate all'Organo competente. Copie dei calcoli e del progetto visti dagli Organi competenti sono tenute sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Il Concessionario deve munirsi di tutti i nulla-osta, visti od autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici od enti pubblici diversi. Deve inoltre effettuare tutte le comunicazioni ed i depositi di pratiche previsti dalle attuali normative.

D concessionario, almeno dieci giorni prima delle opere d'intervento edilizio, deve chiedere per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

Dalle operazioni di cui al precedente comma è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

#### Art. 24 - Cantieri di lavoro

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice od indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Non sono assoggettate alle presenti norme le esecuzioni di opere di manutenzione ordinaria come precisate all' Art. 2 del presente R.E.

#### Art. 25 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E<sup>1</sup> vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la particolare concessione comunale.

#### Art. 26 - Scarico dei materiali,demolizioni,nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

E<sup>1</sup> vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti od incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate adiacenze.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora ciò si verifici, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

### Art. 27 - Rimozione delle recinzioni

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

### Art. 28 - Responsabilità degli esecutori di opere

Il costruttore, il Direttore di cantiere, nonché il Direttore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, hanno in ogni caso la responsabilità dell'idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

H Sindaco può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

### Art. 29 - Prevenzione degli infortuni

Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 Aprile 1927 n.530, del D.P.R. 27 Aprile 1955 n.547 D.P.R. 7 Gennaio 1956 n.164 e del D.L.vo 19 Settembre 1994 n. 626, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti. Prima dell'inizio dei lavori, nei casi previsti, dovrà inoltre essere depositato il piano di sicurezza, con le modalità ed i contenuti di cui alla Legge Regionale 12 Agosto 1994 n. 27.

## Art. 30 - Domanda per l'autorizzazione di abitabilità od agibilità

Ora vedi L.R. 1/04

Il titolare di concessione od autorizzazione dopo aver ultimato i lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco. Con apposita domanda in bollo, richiede l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

Le opere edilizie non possono essere adibite all'uso previsto nella concessione, senza l'autorizzazione del Sindaco.

Il controllo delle opere viene effettuato dall'Ufficio Tecnico Urbanistico Comunale e dall'Autorità Sanitaria Locale nei termini previsti dalle vigenti norme, semprechè siano stati depositati nel frattempo, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, i seguenti documenti:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione;
- e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 16.02.1982 ed eventuali successive integrazioni;
- d) certificato di collaudo delle opere in c.a. od a struttura metallica;
- e) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante la rispondenza dei lavori eseguiti al progetto approvato ed alla relativa documentazione.
- f) dichiarazioni di conformità degli impianti a norma di legge 46/90 e successive integrazioni;
- g) attestazione di avvenuto accatastamento.
- h) ogni altro documento previsto da normative statali o regionali.

Il concessionario, il direttore dei lavori od il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti al controllo.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione di abitabilità od agibilità soltanto quando sia accertata la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato, l'osservanza delle norme edilizie e di quelle contenute nel regolamento d'igiene, entro i termini previsti dalle vigenti norme.

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque trasformati per i quali sia stata negata l'autorizzazione di abitabilità od agibilità non sono abitabili od agibili e devono pertanto, prima di assolvere la funzione per la quale sono stati costruiti o trasformati, esser adeguati alle prescrizioni del presente Regolamento.

Il Sindaco, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità od agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro il termine prefissato affinché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salvo l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente od abusivamente purché le irregolarità ed abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

Il Sindaco non rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità nel caso non siano state rispettate norme, prescrizioni od impegni contenuti in atti pubblici (convenzioni) riguardanti le aree o gli immobili oggetto della concessione edilizia.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità può essere richiesta e rilasciata anche per porzioni già ultimate purché si tratti di unità immobiliari complete ed utilizzabili indipendentemente dalla parte di complesso edilizio non ultimato.

In tal caso dovranno essere saldati in unica soluzione gli oneri relativi alla legge 10/77 che al momento della richiesta dovessero essere ancora versati a seguito di eventuali rateizzazioni.

### Art. 31 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed/od edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed/od attuativi) ed alle prescrizioni stabilite nella concessione od autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dai Vigili Urbani.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di effettuare qualsiasi operazione di controllo sulle opere che si eseguono.

Di tale controllo verrà redatto circostanziato verbale e rimesso al Sindaco.

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione od autorizzazioni e nei progetti allegati;
- e) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
- d) la concessione od autorizzazione ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al véro.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro il termine previsto dalla sua notificazione il Sindaco non abbia notificato i provvedimenti definitivi. Qualora il Sindaco sia in possesso degli elementi atti a determinerà l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza preventiva ordinanza di sospensione.

Qualora le infrazioni si riferiscono ad opere eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa il Ministero dei Lavori Pubblici.

Il Sindaco provvede alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 Aprile 1910, n. 639.

Fermo restando l'obbligo per il Sindaco di segnalare all'Autorità Giudiziaria l'accertamento di violazioni di cui ai precedenti commi, per quanto non espressamente richiesto in materia sanzionatoria si rinvia a quanto disposto dalle leggi statali e regionali in materia.

Per le infrazioni alle norme igieniche si applicano le penalità stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934.

### Art. 32 - Concessioni in deroga

Nei casi e nei modi previsti dalla legge ( Art. 16 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 ed Art. 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1375) il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, munito del nulla osta dell'Organo competente, può rilasciare concessione in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono in ogni caso derogabili le norme ai rapporti di copertura agli indici volumetrici ed alle destinazioni d'uso.

### Art. 33 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Dovrà, in particolare, essere rispettato quanto previsto dalle Legge n.13 del 9 gennaio 1989 e del Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989.

Inoltre gli interventi su edifici pubblici e privati aperti al pubblico saranno conformi anche all'art. 24 della Legge n. 104 del 5 febbraio 1992.

### Alt. 34 - Diritti comunali e rimborso delle spese

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione stabilisce la misura e le modalità di esenzione dei diritti comunali e del rimborso delle spese.

### Art. 35 - Esecuzione d'ufficio

Il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione od autorizzazione, ovvero in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'Art. 2 del presente Regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, eseguite senza l'autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento;
- h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici; 1) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovinata.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco procede all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

## Art. 36 - Garanzie

Nei casi, ai sensi del presente Regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie queste possono essere date mediante fideiussione bancaria od assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

D Sindaco determina l'ammontare della somma, nonché i criteri per la rivalutazione della stessa, per la quale la garanzia è prestata, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'Amministrazione Comunale.

In caso di esecuzione d'ufficio delle opere l'Amministrazione Comunale può disporre del deposito cauzionale e della fideiussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, od anche se difformi tacitamente od espressamente accettate, la cauzione viene restituita contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

L'ammontare e le modalità di versamento della cauzione, a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione delle lottizzazioni di cui all'Art. 17 de). presente Regolamento, sono stabiliti dalla convenzione stessa.

Nella forme previste dai precedenti commi, il concessionario al momento del rilascio della concessione deve garantire il versamento del contributo afferente alla concessione di cui all'Art. 3 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni, nei casi in cui esso è dovuto.

## CAPO II: Indici e parametri edilizi ed urbanistici

### Art. 37 Parametri edilizi –

Ora modificato con D.C.C. n° 11 del 07/03/2003

a) H = Altezza massima di un fabbricato

L'altezza massima di un fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna sistemato (come definito dall'articolo 49) o dal piano del marciapiede qualora non superi i 15 cm. di altezza.

Il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea d'incontro della facciata con l'intradosso della falda del tetto.

Per le coperture a terrazzo tale limite è delimitato dalla linea superiore (estradosso) del piano del solaio di copertura.

Per le coperture ad unica falda l'altezza massima dovrà essere rispettata anche in corrispondenza della parte più alta della falda stessa.

Nel caso che il piano di campagna sia inclinato l'altezza massima va misurata facendo media ponderale delle altezze: in nessun prospetto o porzione di esso potrà comunque superare di oltre metri 1,00 l'altezza prevista.

In particolare l'altezza viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso all'interrato, quando questa non superi la larghezza di "4,50 ml", misurata parallelamente al prospetto del fabbricato.

Per le coperture con pendenza superiore al 35% e le cui falde sviluppino un'altezza media interna superiore a mt. 1,80 misurata come ai precedenti commi verrà aumentata dell'altezza media interna misurata dalla predetta quota al colmo del tetto. I parapetti di protezione delle coperture piane od inclinate non possono avere altezza superiore ad 1,20 ml. ; sono vietati i muri di confine sopra gli edifici, in luogo di essi sono prescritti parapetti di altezza non superiore ad 1,20 ml.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, e cioè: scale oltre l'ultimo piano abitabile ed extracorsa ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto ma si arrestino all'ultimo piano abitato).

Per i fabbricati con le coperture orizzontali i suddetti volumi tecnici e loro alloggiamento

dovranno essere contenuti entro un'inclinata del 35% generata all'estradosso delle pareti esterne dell'edificio.

I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e previsti in progetto.

b) Scf = Superficie coperta di un fabbricato.

Per superficie coperta di un fabbricato, è da intendersi quella determinata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali con esclusione:

delle gronde, degli sporti anche di gronda;

dei balconi aggettanti od incassati ;

“dei loggiati, purché contenuti entro il 30% della superficie coperta del piano al quale sono previsti”;

dei porticati al piano terreno, “purché contenuti in una superficie non superiore al 30% della superficie coperta”. -

Le parti eccedenti rispetto ai suddetti limiti andranno a sommarsi alla Scf.

Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie coperta le scale esterne, anche coperte, purché aperti su almeno il 25% del loro perimetro.

La superficie coperta interrata di un edificio non potrà eccedere una volta e mezza la superficie coperta fuori terra dell'edificio stesso, e potrà estendersi fino ad una distanza minima di 1,50 ml. dal confine del lotto, ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche, o di uso pubblico; in tali casi la parte interrata dell'edificio deve rispettare i distacchi previsti dall'Art. 41 del presente Regolamento.

In nessun caso è considerata superficie coperta l'intercapedine interrata, purché contenuta in una larghezza interna massima di mt. 1,50.

Nel caso in cui tra lotti limitrofi esista un dislivello, il perimetro della superficie coperta interrata del lotto a quota superiore dovrà rispettare i distacchi previsti dal citato Art. 41, a meno che l'estradosso della copertura dell'interrato non sia di quota inferiore od uguale al piano di campagna del lotto limitrofo con quota più bassa.

c) V = Volume di un fabbricato.

Il volume di un fabbricato deve essere computato moltiplicando la superficie coperta di ogni piano per l'altezza, misurata dall'intradosso del calpestio fino “all'intradosso” del

solaio superiore.

Il volume del piano terreno o piano seminterrato verrà calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media ponderale, misurata dal piano esterno sistemato o dal piano del marciapiede ,come previsto al 1° Comma dell'art. 37 fino "all'intradosso" del solaio superiore.

Sono esclusi dai calcoli i volumi tecnici e cioè: extracorsa di ascensori, vano scala oltre l'ultimo piano abitabile, box per vasi di espansione nonché locale caldaia e locale per serbatoi idrici di superficie utile contenuta entro il 2% del volume del fabbricato.

Al volume definito come sopra, dovrà sommarsi quello relativo a locali sottotetto, aventi lato minimo di 2,40 mt., superficie minima di 9 mq ed altezza media di 2,40 mt., computato calcolando la superficie ,comprensiva dei muri,per l'altezza media interna.

Il volume del piano sottotetto sarà calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza ,misurata dall'intradosso del solaio di calpestio fino all'incontro della parete esterna con il piano inclinato generato dall'intradosso della gronda "

## Art. 38 - Parametri urbanistici

### 1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'area di una porzione di territorio comprendente Sf (superficie fondiaria) ed SI (superficie per le opere di urbanizzazione primaria). La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area in esame ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area fatta in ossequio ai criteri sopra indicati. A detta superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT).

### 2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende l'area che si ottiene sottraendo dalla St (superficie territoriale) la SI (superficie per le opere di urbanizzazione primaria).

Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF).

Nel caso di intervento edilizio diretto la Sf corrisponde alla sola superficie edificabile del lotto.

### 3) SI = Superficie per le opere di urbanizzazione primaria

Per superficie per le opere di urbanizzazione primaria si intendono le aree destinate a :

a) strade;

b) spazi di sosta o di parcheggio;

e) spazi di verde attrezzato (nella misura di 12,5 mq/100 me, per le zone residenziali);

d) spazi destinati ai servizi tecnologici.

4)  $I_t$  = Indice *di* fabbricabilità territoriale

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati ( $V$ ) e la superficie territoriale ( $S_t$ ) su cui insiste od insistono i fabbricati.

5)  $I_f$  = Indice di fabbricabilità fondiaria

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume ( $V$ ) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria su cui insiste od insistono i fabbricati.

### Art. 39 - Area pertinente

Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione dello strumento di previsione generale nei casi di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo.

Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico di previsione generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria ed a fasce di protezione del nastro stradale.

L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni, quando ciò violi gli indici e le caratteristiche urbanistiche di zona.

Per l'applicazione degli indici in zona agricola è considerata area pertinente quella contigua anche se classificata in sottozone diverse: in questo caso ad ognuna verrà applicato il relativo indice.

E' considerata contigua l'area divisa da un corso d'acqua e da viabilità poderale e vicinale.

D Sindaco può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

### Art. 40- Destinazione d'uso.

Ora modificato con D.C.C. n° 11 del 07/03/2003

Ogni attività diretta a costituire od a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti per intervento edilizio diretto e per intervento urbanistico preventivo in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico di previsione generale.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere conforme a quella indicata nella concessione.

Si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:

A) Residenziale:

edifici di carattere residenziale di proprietà pubblica o privata, comprese le relative pertinenze e locali accessori;

B ) Produttiva:

costruzioni per attività di carattere industriale o artigianale, compresi gli spazi destinati a deposito, ad uffici, a vendita ed servizi connessi alla attività principale;

C) Commerciale:

pubblici esercizi, bar, compresi locali accessori e servizi annessi, locali di vendita al minuto e all'ingrosso, centri di deposito merci;

D) Ricettiva e Turistica:

alberghi, pensioni, locande, ricettività complementare, residence, campeggi. trattorie, ristoranti, self-service, pizzerie, compresi relativi locali accessori e di servizio ;

E) Direzionale:

uffici, agenzie, centri di rappresentanza, centri culturali, centri ed attrezzature sociali e sportive, cinema, teatri, strutture socio-sanitarie, spazi per spettacoli viaggianti, mostre e centri fieristici.

F) Agricola:

locali destinati alla abitazione colonica con i relativi annessi ed accessori, locali destinati al deposito e trasformazione dei prodotti del fondo, locali per la rimessa delle macchine agricole, locali per il ricovero degli animali.

Ogni intervento comportante il passaggio da una categoria all'altra secondo le definizioni sopra riportate comporta variazione della destinazione d'uso e quindi è soggetto a concessione edilizia onerosa.

“La variazione di destinazione d'uso da attività turistica, direzionale e commerciale, a residenza eseguita senza opere, è soggetta ad autorizzazione “.

La destinazione d'uso è comprovata dall'atto autorizzativo, concessori o, "Licenza" comunale più recente o, in mancanza, dalla classificazione catastale.

#### **Art. 41 Distanze.**

Ora modificato con D.C.C. n° 11 del 07/03/2003

Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale. Per “le nuove costruzioni e per l'ampliamenti di quelli esistenti “, sono prescritte le seguenti distanze minime:

tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui una almeno finestrata: 10ml;  
dai confini. 5 ml., salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico di previsione generale.

Nelle zone C) tra le pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 ml, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 ml.

In dette zone la distanza dai confini deve essere almeno pari alla metà dell'altezza massima consentita o comunque non inferiore a 5 ml.

Nelle zone in cui si interviene per intervento edilizio diretto e se espressamente consentito dallo strumento urbanistico vigente (generale od attuativi), il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione o scrittura privata autentica, regolarmente registrata e trascritta.

Le distanze minime tra i fabbricati all'interno dei perimetri dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici di previsione generale, fra i quali siano interposte strade, compresa la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:-

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi , nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, piani di recupero, piani per l'edilizia economica e popolare e Programmi integrati di intervento.

#### Art. 42 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni od anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 me. di nuova costruzione.

Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

La aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari ad 1 mq ogni 40 me. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico primario.

Nelle zone produttive a carattere industriale od artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico primario debbono essere almeno pari a 5 mq. ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al 1 comma, l'area di parcheggio pubblico primario deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, le aree da destinare a parcheggi pubblici debbono essere reperite nell'ambito dell'area di intervento e cedute al Comune nei modi e termini stabiliti dalla convenzione.

### CAPO III : Zone di rispetto Ari

#### 43 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali

Non è consentito, ai sensi dell'Art. 358 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265, costruire nuovi edifici od ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, ad una distanza inferiore di 200 metri dai cimiteri, salvo deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

Fuori dai centri abitati, le distanze minime a protezione del nastro stradale sono quelle stabilite dal D.L.vo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada).

Nelle zone di rispetto della viabilità oltre agli interventi consentiti dal D.L.vo di cui sopra sono consentiti quelli di cui all'Art. 14 della L.R. 53/74.

CAPOIV : Vincoli particolari

Art. 44 - Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività  
estrattive

Le attività estrattive di scavo o rinterro, conseguenti alla coltivazione di cave o torbiere, sono soggette alle norme della L.R. 8 Aprile 1980, n.28.

## CAPO V : Disposizioni particolari

### Art. 45 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM

Di norma le cabine ENEL e TELECOM devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.

Qualora non sia possibile per ragioni tecniche, le cabine ENEL e TELECOM, possono essere realizzate in zone vincolate purché non siano in contrasto con i principi informativi dello strumento urbanistico di previsione generale (contrasto con la viabilità di piano, ecc).

In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.

### Art. 46 - Opere realizzate dall'Amministrazione Comunale

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico di previsione generale e devono conseguire il parere della Commissione Edilizia, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla Legge n.1/1978.

## **TITOLO SECONDO: PRESCRIZIONI EDILIZIE**

### **CAPO I : Parti esterne di fabbricati**

#### **Art. 47 - Aspetto esterno degli edifici**

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio ed inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

#### **Art. 48 - Aggetti e sporgenze del suolo pubblico**

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a 2,80 mi., se la via o piazza è munita di marciapiede,, a 4,50 mi., se né è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

Le comici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore ad 1,00 ml. dal filo del fabbricato.

I lampioni o le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a 3,50 ml. se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a metri 4,50 se altrimenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di 2,80 ml. non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad un'altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm.

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 10 cm.

Al di sopra di 3,50 ml. dal piano del marciapiede, o di 4,50 ml. dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow Windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre gli 1,40 ml.

Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione ( anche bow Windows) in strade con larghezza inferiore a 10 ml.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il Sindaco, potrà, sentita la Commissione Edilizia, rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

#### **Art. 49 Muri di prospetto,recinzioni e sistemazione degli spazi esterni. Ora modificato con D.C.C. n° 11 del 07/03/2003**

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro, resistente all'usura e di facile ripulitura per l'altezza non inferiore a 0,30 ml. dal piano del marciapiede o di 0,50 ml. da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

Le recinzioni devono essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi di essenza locale, sempre su parere della Commissione Edilizia, che potrà stabilirne l'altezza caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente e da assicurare laddove occorra, la libertà delle visuali.

Gli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemati decorosamente a verde o con pavimentazione.

#### **- SISTEMAZIONE DEL PIANO DI CAMPAGNA-**

**I terreni con pendenza superiore al 15%**, potranno essere sistemati con terrazzamenti: in ogni caso le operazioni di scavo e di riporto non potranno superare l'altezza massima di "2" metri, come pure non potrà superarli l'altezza di ogni singolo risalto dei terrazzamenti stessi.

I terreni posti in piano o con pendenza fino al 15%, possono essere rialzati purchè il riporto non superi l'altezza di metri 1,00 rispetto al piano di campagna originario e la pendenza del piano superficiale sistemato non sia superiore al 20%.

Sistemazioni diverse da quelli sopra riportati sono consentiti solo se presenti in un Piano Attuativo o comunque in un progetto planivolumetrico approvato da Consiglio Comunale.

## Art. 50 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate

Tutte le aree edificabili non ancora edificate, quando siano al confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute decorosamente, e possibilmente coltivate a giardino od orto. La recinzione può essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti, siepi, ecc., tali da non deturpare l'ambiente circostante.

## Art. 51 - Servitù pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici, di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese previo avviso agli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- e) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avviatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a loro cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dal). Amministrazione Comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle od altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad affrettarne il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione

## Art. 52 – Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie, a loro cura e spese.

Qualora non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Sindaco per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata della seguente documentazione in duplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore ad 1:20;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati i materiali e colori da impiegare;
- e) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto della autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per inségne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad un'altezza non minore di 4,50 ml. dal suolo pubblico.

## Art. 53 - Deflusso delle acque

I cornicioni devono essere muniti di canale di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda e nei discendenti è vietato immettere acque luride.

Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino ai di sotto dei marciapiedi dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospiciente lo spazio pubblico, dovrà essere, per un'altezza non inferiore a 2 ml. dal piano del marciapiede od a 2,50 ml. dal piano stradale, di materiale resistente.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi pluviali dovranno essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli o trasferirli, secondo le esigenze della nuova opera, a loro cura e spese.

#### Art. 54 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

Il restauro e la coloritura dei fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può ordinare, a norma dell'Art. 35 del presente Regolamento, il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura dei prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico od interesse storico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza ed altri uffici competenti.

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

## CAPOII : Parti interne dei fabbricati Art.

### 55 - Cortili e chiostrine

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a 5 m., devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, fatta eccezione per le finestre di locali adibiti a servizi, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di 10 m.

Nella zona (A) od in altre particolari zone previste dallo strumento urbanistico di previsione generale, la normale libera di fronte ad ogni finestra può essere ridotta ad 8 m.

Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

Va tenuta presente la distanza tra due finestre che si fronteggiano nello stesso edificio.

La costruzione di chiostrine o cavedi, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno e ripostigli.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine o cavedi.

Le chiostrine o cavedi non possono avere lati inferiori a 4 m.

Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia.

Nelle chiostrine o cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

Chiostrine, cavedi e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico della acque meteoriche.

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

## Art. 56 - Locali abitabili

Per ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq. per i primi quattro abitanti ed a 10 mq. per ciascuno dei successivi.

E' vietato, anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati.

Può essere consentito, per sotterranei o locali interrati, l'uso di abitazione diurna, purché abbiano i seguenti requisiti:

- a) pavimento di un metro più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- b) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalti, intonaci di cemento, lamiere metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;
- c) l'altezza libera del locale mori terra di almeno 1.60 mi;
- d) le finestre di superficie superiore ad 1/10 della superficie del pavimento, con 0,80 ml. di altezza sul livello del terreno circostante ed aprentisi all'aria libera. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq. se per una persona e di 14 mq. se per due persone.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a 2,70 m., né cubatura inferiore a 25 me.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 Agosto 1978, n. 457. Per i locali ricavati nei sottotetti o con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a 2,70 mi., purché nessuna parte abbia altezza inferiore a 2 ml. Per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

## Art. 57 - Locali igienici, cucine e disimpegni

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'Alt 7 D.M. 5 Luglio 1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a 15 me.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno-pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore ad 1,00 mi. ed essere dotati di una finestra propria se di superficie superiore a i 5 mq.

*L'altezza*, minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli non deve essere inferiore a 2,40 ml.

I locali non muniti di apertura esterna dovranno essere dotati di idoneo impianto di aspirazione dei fumi, dei vapori nonché delle esalazioni: tale prescrizione dovrà essere rigorosamente osservata in caso di servizi igienici.

#### Art. 58 - Scale

Gli edifici destinati ad abitazione dovranno avere le scale di uso comune, dalla base alla sommità, della larghezza non inferiore ad 1,20 ml. per scalino.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali, il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità delle disposizioni di legge.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine latrine, bagni e ripostigli.

Le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano, fatta eccezione per particolari casi che vanno di volta in volta stabiliti anche in conformità delle disposizioni di legge.

Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta ad 80 cm.

E<sup>1</sup> vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

#### Art. 59 - Piani terreni

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza.

In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

- a) altezza minima di 3,00 mi.;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione dovranno di norma essere sopraelevati dal piano di campagna almeno 0,40 ml.

Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a soli ventilati.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi solo ad uso privato, che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore ad 1,80 m.;
- b) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono anche essere a livello del piano stradale o di campagna e comunque avere altezza minima netta di 2,20 m.

#### Art. 60 - Isolamento delle coperture

Le coperture dei fabbricati piane od inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35 ventilata mediante aperture verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di 60 cm.

Quando le coperture sono rivestite d'asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

#### Art. 61 - Contenimento dei consumi energetici

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n. 10 del 9 Gennaio 1991 ed alle successive integrazioni.

## Art. 62 - Focolai, forni e camini, condotti *di* calore e canne fumarie

Oltre alle norme dettate dalla legge 31 Luglio 1966, n.1615 e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità od agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi, o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato fare uscire il fimo al di sotto dei tetti od a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o firmaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra e con altro materiale adatto.

Se il firmaiolo dista meno di 10 ml. dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggette alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

## Art. 63 - Impianti di gas per uso domestico.

### Criteria di sicurezza

L'impianto di bombole di G.P.L. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili dei Fuoco, nei casi previsti dalle vigenti norme.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

la tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatole deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzate-re, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di «filamento del tubo stesso».

**Art. 64 - Norme edilizie per le costruzioni rurali.**

Ora modificato con D.C.C. n° 11 del 07/03/2003

Le abitazioni rurali potranno essere realizzate in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, “e comprendono i locali abitabili ed i locali e manufatti accessori quali : Autorimesse, Cantine ,sgomberi, attrezzature per attività motorie e relax come piccole palestre private, saune ,bocciodromi, PISCINE con vasca della superficie massima di 160 mq ( Centosessanta metri quadrati ), ecc.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile. la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

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

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare muri di abitazione rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima tra la base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di 3 ml.

Può tuttavia essere consentita la costruzione di un'idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno purché il piede di questi disti almeno 2 ml. dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene.

Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni della normativa vigente.

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno 0,60 ml.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché e saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a 20 ml. dalla pubblica via.

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

Le stalle devono avere un' altezza non minore di 3,00 ml. dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di 30 mc. per ogni capo grosso di bestiame e di 15 mc. per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a vasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento oppure rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di 2 ml. dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Ove possibile, gli abbeveratoi devono essere alimentati con acqua corrente od almeno deve essere disposto che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Le mangiatoie devono altresì essere costruite con angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alla apposite concimaie.

I locali destinati a uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza dei porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed all'inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

### CAPO III : Igiene del suolo e del sottosuolo

#### Art. 65 - Terreni insalubri

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residuati putrescibili od altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

#### Art. 66 - Concimaie

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1 Dicembre 1930, n. 1862, modificato dalle LL. 25 Giugno 1931 n. 925 e degli Art. 233 e segg. del T.U. 27 Luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.

Le concimaie devono distare dai pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno 30 ml.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

#### Art. 67 - Disciplina degli scarichi

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature, sul suolo in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinate in base al P.G.P.R. 30.12.1985, n. 648, emanato in attuazione della legge 10 Maggio 1976, n.319 e successive modificazioni.

## Art. 68 - Pozzi, vasche e cisterne per l'acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo, ecc.

I pozzi devono essere costruiti con una buona muratura rivestita internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno 2 cm. od un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello.

L' attingimento può tarsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, almeno per un raggio di 2 ml. dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

I pozzi volti alla captazione di falde profonde, o per uso non domestico, devono essere autorizzati ai sensi della L.R. 22 Gennaio 1979, n.9.

Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici e d'igiene.

## Art. 69 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici ed inabitabili dall'Ufficio Sanitario, assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso, invece, di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliari in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

## CAPO IV : Garanzie della pubblica incolumità Art.

### 70 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati

E' vietato costruire sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21 Gennaio 1981.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

La muratura di pietrame, qualora non presenti piani di posa regolari, deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione dei conglomerati cementizio semplice ed armato, vigenti al momento dell'inizio dei lavori (D.M. 31 Agosto 1972 e legge 5 Novembre 1971, n. 1086).

Per gli edifici in muratura dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.M. 20 Novembre 1987.

### Art. 71 - Manutenzione degli edifici ed aree scoperte

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici, in modo che tutte le loro parti mantengano i requisiti d'igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, rimarrà a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Sindaco, sentito l' Ufficio Tecnico Comunale, può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti sotto al comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a norma dell'Art. 35 del presente Regolamento, salvo le sanzioni penali.

## CAPO V : Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

### Art. 72 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

Coloro che, per qualsiasi motivo, intendono occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo dell'occupazione e le opere che si vogliono eseguire.

D Sindaco, per rilasciare la concessione, fissa le norme da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Sindaco purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aereare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

Nell'atto di concessione, il Sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguo di tempo.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche od aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza la concessione del Sindaco, in cui specificatamente indicate le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà possibilità di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale dei marciapiedi od altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico a spese del titolare stesso, qualora non provveda alle esecuzioni delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.

Il Sindaco può sentire la Commissione Edilizie, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il progetto deve essere approvato a norma del presente Regolamento.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare sotto la sua responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

#### Art. 73 - Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni dell'Alt 43 e seguenti della legge 1 Giugno 1939, n. 1089, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile valore paleontologico, storico, artistico, archeologico di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza alle Antichità di Perugia od alla più vicina stazione dei Carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetti concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### Art. 74 - Scarichi per materiali ed uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, e di esse è data indicazione nella concessione od autorizzazione rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

### Art. 75 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

Tali tende di norma vietate nelle strade prive di marciapiede, a meno che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

Nelle strade tornite di marciapiede l'oggetto di tali tende non deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2,20 m. da suolo.

Per immobili di interesse archeologico, storico od artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

## CAPO VI : Disposizioni transitorie e finali

### Art. 76 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all' Art. 36 della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, il primo giorno del mese successivo alla scadenza del deposito di cui all'Art. 69 dello Statuto Comunale.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se comprese nei regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

L<sup>1</sup> Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare il presente Regolamento, con lo stesso procedimento seguito all'approvazione.

### Art. 77 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio

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

Decorso tale termine si verifica la decadenza a nonna dell'Art. 10 del presente Regolamento.

### Art. 78 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento

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