

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### Titolo I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### **Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio Comunale (REC), si pone come strumento normativo e di regolamentazione edilizia.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale integra le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, e prescrive regole relativamente alle caratteristiche igieniche, costruttive, estetiche e di decoro.
3. Il Regolamento Edilizio definisce regole insediative, di indirizzo e controllo della esecuzione dei lavori, in conformità con le leggi ed i dispositivi normativi che regolano le singole materie.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, edilizie, già realizzate o progettate sono obbligate alla osservanza delle prescrizioni e dei dispositivi contenuti nel presente atto di regolamentazione nei futuri interventi cui saranno interessate; le opere pubbliche ove necessario o reso obbligatorio da provvedimenti successivi alla loro realizzazione dovranno essere adeguate e rese idonee secondo le prescrizioni emanate.

#### **Art. 2 - Definizioni - Indici e parametri**

Per la tipizzazione delle aree sono fissate prescrizioni costruttive ed indici che determinano per ciascuna i vincoli urbanistici cui sono assoggettate. L'allegato elenco riassuntivo ne raccoglie e ne coordina tutti gli elementi. E precisamente:

##### **1. St Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, interessata dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area comprendente le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale dallo strumento urbanistico (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto).

##### **2. Sf Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria risultante dalla superficie territoriale detraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e le superfici per le opere di urbanizzazione secondaria.

##### **3. S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le seguenti aree:

- strade interne con funzione di distribuzione della circolazione interna ai lotti;
- strade ciclabili e pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio;
- aree di verde primario;
- spazi per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento;
- parcheggi pubblici.

**4. S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

A norma del punto 2) del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica comprende le seguenti aree:

- attrezzature pubbliche, culturali, amministrative, religiose;
- attrezzature per la pubblica istruzione;
- aree da destinare a parchi pubblici, per giuoco e lo sport.

**5. Superficie minima d'intervento**

E' costituita dalla superficie minima funzionale all'intervento urbanistico preventivo nonché all'intervento edilizio, determinata per le zone indicate dal P.R.G. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

**6. Rapporto massimo di copertura**

Costituisce in percentuale il rapporto tra superficie massima coperta e superficie fondiaria.

**7. Ift Indice di fabbricabilità territoriale ( $m^3/m^2$ ).**

Esprime in  $m^3$  il volume massimo costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale.

**8. Iff Indice di fabbricabilità fondiaria ( $m^3/m^2$ )**

Esprime in  $m^3$  il volume massimo costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria.

**9. Slp Superficie lorda complessiva di pavimento ( $m^2$ )**

9.1 E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

9.2 Non vengono conteggiate nella slp:

- a) Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- b) Le superfici delle scale di sicurezza e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- c) Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra;
- d) Unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 4% della slp residenziale;
- e) Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- f) Le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto c), purché non risultino superiori all'area di sedime per gli edifici fino a quattro piani fuori terra compresi eventuali piani pilotis ed all'area di sedime incrementata del

25% della slp relativa ai piani oltre al quarto piano per gli edifici aventi un numero di piani fuori terra superiore a quattro.

- g) Le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
- h) Le superfici dei piani attigui a terrazzi destinati a serra purché adibite esclusivamente al ricovero di piante e fiori, chiuse da pareti vetrate fisse o asportabili stagionalmente purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo interessato;

28.1 Tra i requisiti di non abitabilità risultano essere essenziali le altezze medie di piano, che dovranno essere inferiori a ml 2,40 e la somma delle superfici delle finestre apribili che dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento; dovranno inoltre, risultare sprovvisti dei requisiti di abitabilità previsti dal D.M. 5 luglio 1975; per essi dovrà essere esplicitamente esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in essi non potranno essere realizzate opere od installati impianti finalizzati alla presenza anche discontinua di persone. E' ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico nei piani di cui ai precedenti punti f) e g).

28.2 Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati;

Non sono, inoltre, computati i portici, le logge incassate e simili per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, i volumi tecnici, le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti.

28.3 I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25;

28.4 Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm. se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o d'inerzia termica;

28.5 Le disposizioni di cui ai comma 28.4 e 28.5 valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dei confini, tra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

#### **10. S1 Superficie per l'urbanizzazione primaria (m<sup>2</sup>) (L. 29/09/1964 n° 847)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinarsi ad urbanizzazione primaria. Le opere relative all'urbanizzazione primaria sono quelle elencate nella L. n° 847/1964)

#### **11. S2 Superficie per l'urbanizzazione secondaria (m<sup>2</sup>) (L. 29/09/1964 n° 847)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazioni secondarie, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva. Le opere relative all'urbanizzazione primaria sono quelle elencate nella L. n° 847/1964)

#### **12.Sm Superficie minima di intervento (m<sup>2</sup>)**

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del Piano Regolatore Generale.

**13. Ut Indice di utilizzazione territoriale**

Rappresenta il rapporto fra la superficie di sedime dei manufatti (Su) e la superficie territoriale (St).

**14. Uf Indice di utilizzazione fondiaria**

Rappresenta il rapporto tra la superficie di sedime dei manufatti (Su) e la superficie fondiaria relativa (Sf).

**15. Ute - Ufe Indice di utilizzazione territoriale e fondiaria esistente, quando il manufatto in oggetto è già edificato.**

Rappresentano rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di utilizzazione fondiaria calcolati su un lotto edificato:  $Ute = Su/St$ ;  $Ufe = Su/Sf$ .

**16. Superficie coperta**

E' costituita dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo, dotate di strutture di copertura o costituenti esse stesse copertura o riparo, compresi anche gli sbalzi tamponati.

**17. V Volume**

Si intende la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento. Ai fini di applicazione degli indici prescritti dallo strumento urbanistico generale vigente, il volume si calcola considerando la superficie lorda complessiva di pavimento S<sub>lp</sub>, di cui al punto 9, del presente articolo.

**18. Distanza minima che il fabbricato deve mantenere dal ciglio della strada che fronteggia ove prescritto**

Viene regolamentata dal Nuovo Codice della Strada. Il P.R.G. può comunque fissare zona per zona, distanze che comunque non possono mai essere inferiori alle distanze fissate dal Nuovo Codice della Strada. In aree intensamente edificate e/o di completamento sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti.

**19. Distanza minima dai confini interni del lotto fabbricabile espressa in metri**

Nelle zone ove tale distanza non è prescritta può fabbricarsi in aderenza al confine, nel limite delle prescrizioni per zone sismiche della legge n.64 del 1974 e sempre che siano rispettate le minime distanze della lettera seguente. Nei casi diversi è espressa in metri lineari, sulla normale alle pareti degli edifici.

**20. Distanza minima tra i fabbricati espressa in metri**

Tale distanza è prescritta fra edifici antistanti, sia se fra loro è interposto spazio pubblico sia se divisi da spazi privati. Fanno eccezione la formazione dei cortili, e gli spazi pubblici occupati dalle sedi viarie di pubblico transito.

**21. Rapporto limite tra larghezza stradale ed altezza dell'edificio**

La larghezza degli eventuali spazi di arretramento dal ciglio stradale è computabile ai fini della larghezza stradale. Non sono valutabili gli eventuali arretramenti previsti, relativi alle zone fronteggianti sulla strada corrispondente.

22. **Altezza massima dell'edificio espressa in metri**

L'altezza dell'edificio va misurata dalla quota del marciapiede stradale se esistente, o, in mancanza, dal piano di campagna a sistemazione avvenuta secondo quanto rappresentato in progetto, sino alle quote dell'estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo, o alla quota di gronda se essa è costituita da tetto spiovente. Nei terreni in pendio saranno consentite altezze massime superiori di 2,50 m a quelle stabilite per ogni singola zona, purché l'altezza media generale delle fronti sia mantenuta nei limiti prescritti.

23. **Numero massimo dei piani fuori terra**

Viene stabilito rispetto alle massime altezze degli edifici. Non sono da considerarsi nel numero dei piani ammessi, eventuali mezzaini o soppalchi parziali sempre che abbiano caratteristiche, superfici d'uso e altezza non in contrasto con le norme igieniche dettate dai regolamenti.

24. **Piano seminterrato**

Si definisce seminterrato la porzione di fabbricato che presenta una parte fuori terra la cui sporgenza dalla quota di campagna o di sistemazione non sia superiore a ml. 1,50. Le parti scoperte rispetto alla quota di campagna o di sistemazione, per una misura superiore a ml 1,50, sono solo quelle funzionali agli accessi, o resi scoperti rispetto al piano di campagna a causa della realizzazione di rampe di accesso ai locali seminterrati.

25. **Carico urbanistico**

Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e delle attrezzature di servizio, dalle attività insediate o da insediare.

26. **Utilizzazione degli indici edilizi**

Gli indici edilizi possono essere utilizzati in un'area da essi disciplinata, sulla base delle condizioni concorrenti ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione.

27. **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere sempre indicata sia nei piani urbanistici di intervento preventivo sia nei progetti di utilizzazione diretta e deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico.

Ogni mutamento di destinazione d'uso degli immobili deve essere concesso dall'Amministrazione Comunale.

Non potranno essere rilasciate licenze d'uso o di abitabilità per destinazioni diverse da quelle previste dalla concessione edilizia. In caso di mutamento abusivo delle destinazioni d'uso saranno revocate le licenze d'uso e di abitabilità.

28. **Prescrizioni generali**

28.1 Negli interventi di pianificazione esecutiva e a concessione edilizia semplice gli indici It, If, Ut, Uf, vanno applicati tenendo conto dei volumi e delle

superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità delle presenti norme.

- 28.2 I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (slp) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione della quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria.

## **Titolo II - TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 3 - Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. a) della L. 457/78.

### **Art. 4 - Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/78 consistenti nelle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici.
2. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale del fabbricato con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico.

### **Art. 5 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett. c) della L. 457/78.  
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.
2. Sono da ricomprendere in tali definizioni le categorie di intervento quali:
  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ripristino tipologico.
3. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

### **Art. 6 - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31 lett. d) della Legge 457/78 e consistono in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.  
In tali interventi sono ricompresi gli interventi di ripristino edilizio, ripristino tecnologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'art. 5), possono altresì essere ricompresi la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che avvenga all'interno della sagoma plani volumetrica preesistente e comunque nel rispetto della normativa vigente.

### **Art. 7 - Mutamento della destinazione d'uso**

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi già classificati dallo strumento urbanistico vigente.

### **Art. 8 - Nuova costruzione**

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra, anche se sorge su un'area risultante dalla demolizione di un manufatto preesistente.
2. Nel caso di trasformazione conservativa (demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio preesistente), per tale nuova costruzione è ammessa l'applicazione di un indice di densità territoriale di edificazione nella misura del 70% rispetto l'indice di densità fondiario di edificazione preesistente.

#### **Art. 9 - Ampliamento**

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione.

#### **Art. 10 - Demolizione**

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sotto categorie:
  - a) demolizione senza ricostruzione;
  - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso, in tutto o in parte, dall'esistente.

#### **Art. 11 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett. e) della L. 457/78). La ristrutturazione urbanistica può essere riferita ad unità urbanistiche organiche isolabili quali allineamenti, isolati o zone.

#### **Art. 12 - Sistemazione dei terreni**

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

#### **Art. 13 - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori - Elementi**

1. Si definiscono elementi connessi ad "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
  - cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
  - lapidi e cippi commemorativi;
  - cabine di pubblici servizi;
  - altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
  - recinzioni;
  - tende pensili o sulle fronti esterne dell'edificio;
  - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
  - arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
  - muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
  - sistemazione aree libere;
  - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - depositi di materiali a cielo aperto;

- edilizia funeraria;
- portali, mensole, ringhiere ed elementi stilistici di rilevante importanza.

### **Titolo III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **Art. 14 - Definizioni e compiti**

La commissione edilizia comunale è nominata con delibera del Consiglio comunale e rappresenta l'organo consultivo del Comune per l'approvazione, il controllo e la disciplina degli interventi edilizi. In particolare giudica la qualità architettonica ed ambientale delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente regolamento edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

Quando la Commissione Edilizia ritiene di non poter dare parere favorevole su un progetto sottoposto al suo esame, dovrà indicarne i motivi e potrà o proporre il non accoglimento o prescrivere le opportune modifiche per poter dare parere favorevole.

Il **Sindaco Responsabile del Servizio** ed il Consiglio comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione Edilizia in qualsiasi circostanza in cui lo ritengano opportuno.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia è obbligatorio, ma non vincolante. Il **Sindaco Responsabile del Servizio** ed il Consiglio comunale possono deliberare difformemente dal parere della Commissione purché motivino questa loro decisione.

#### **Art. 15 - Composizione e nomina della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è così composta:

- il presidente (Sindaco o Assessore da lui delegato);
- un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- un architetto, esperto in problemi urbanistici ed edilizi;
- un ingegnere;
- un geometra;
- un geologo;
- un rappresentante dei VV.FF.;
- un funzionario dell'ASL (Ufficiale Sanitario);
- un esperto in problemi giuridici e diritto urbanistico;
- due consiglieri comunali, uno in rappresentanza della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale.

Tali tecnici, sono nominati dal Consiglio comunale entro rose di tre nominativi designati dai rispettivi Ordini e Collegi professionali di appartenenza.

Gli esperti sono nominati dal **Sindaco Responsabile del Servizio**.

Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o un suo delegato, svolge funzioni di segretario senza diritto di voto.

Non possono fare parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di organi o istituti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto della concessione.

I commissari durano in carica per due anni e non possono essere riconfermati per più di una volta.

I componenti consiglieri comunali restano in carica fino alla permanenza delle maggioranze o minoranze che li hanno espressi.

I commissari decadono automaticamente dall'incarico se risultano assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

In caso di dimissione, di decadenza o di morte, di un commissario, il Consiglio Comunale, su richiesta del **Sindaco Responsabile del Servizio**, procede alla sua sollecita sostituzione; il nuovo eletto resta in carica fino alla scadenza del mandato del suo predecessore.

A ciascun commissario è attribuito un gettone di presenza il cui importo è determinato, con scadenza biennale, dal Consiglio Comunale in misura non superiore a quanto previsto per le commissioni regionali. Ai commissari residenti fuori del territorio comunale viene corrisposto, oltre al suddetto gettone, il rimborso delle spese di viaggio.

#### **Art. 16 - Funzionamento**

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione scritta, tramite raccomandata, del suo presidente. Tale convocazione, contenente l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno, deve essere inviata ad ogni commissario con un anticipo, sulla data fissata per la riunione, di almeno otto giorni

Le adunanze della Commissione sono valide se ad esse intervengono, oltre al segretario ed al presidente, almeno la metà dei commissari. Le decisioni sono assunte a maggioranza assoluta; in caso di parità prevale la tesi per cui ha votato il presidente.

La Commissione Edilizia, di propria iniziativa o su loro richiesta, può invitare alla seduta i progettisti delle opere in esame, allo scopo di chiarire tutti gli aspetti del progetto.

Per questioni di particolare rilevanza il **Sindaco Responsabile del Servizio**, può invitare a partecipare alle sedute della Commissione Edilizia, persone notoriamente esperte nei problemi da trattare. Tale partecipazione avviene con carattere consultorio.

Il commissario deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la stessa, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) o affini (fino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare nel verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il commissario rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la Commissione Edilizia deve pronunciare la riconsiderazione, facendola risultare dal verbale.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dal voto, devono essere annullate dal Presidente; ove sussistono elementi di reato, il **Sindaco Responsabile del Servizio** deve farne rapporto agli organi competenti, perché accertino eventuali responsabilità penali dei membri.

Alle adunanze della Commissione Edilizia possono inoltre partecipare i consiglieri comunali: essi non hanno diritto di voto e devono allontanarsi dall'assemblea in caso di discussione di un progetto che li veda direttamente interessati come committenti o come progettisti.

E' compito del tecnico comunale in qualità di segretario redigere il verbale della seduta, che dovrà contenere tra l'altro:

- a) il numero ed il nominativo dei commissari presenti in ciascuna fase dell'adunanza e la sintesi degli interventi effettuati;
- b) la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano;
- c) il nominativo dei progettisti eventualmente invitati ad illustrare i progetti all'ordine del giorno;
- d) il nominativo dei consiglieri comunali eventualmente presenti;
- e) eventuale parere di esperti chiamati a trattare argomenti specifici;
- f) per ciascuna argomento discusso: parere della Commissione Edilizia, eventuali modifiche richieste dalla medesima, motivazioni che sostengono il parere, voti favorevoli a detto parere, voti contrari, voti di astensione, eventuali dichiarazioni di voto.

Il segretario, in apertura di ogni adunanza, dà lettura del verbale della seduta precedente, che viene firmato dal presidente e dal segretario.

Sui documenti relativi ad ogni pratica esaminata e sugli elaborati tecnici devono essere posti il timbro, la data, il parere, le firme del segretario, del presidente e di almeno un altro componente la commissione.

#### **Art. 17 - Commissione edilizia integrata**

Per l'esame di progetti che rivestono particolari problemi di natura ambientale, paesistica, produttiva o tecnologica la Commissione Edilizia può essere integrata con esperti nominati dal **Sindaco Responsabile del Servizio**; gli esperti invitati alla seduta con Commissione Edilizia Integrata non hanno diritto di voto.

#### **Art. 18 - Dichiarazione di indirizzi**

1. La Commissione Edilizia all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce tra l'altro:
  - criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 3 dell' art. 16;
  - criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
  - regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole già espresso sul progetto preliminare;
  - indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.E. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante;
  - correttezza deontologica;
  - criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio comunale.
3. Qualora le Commissioni Edilizie che si susseguono di biennio in biennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

## **PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI**

### **Titolo IV - CERTIFICATO D'USO**

### **Art. 19 - Definizione**

1. Il certificato di destinazione urbanistica (certificato d'uso), attesta le prescrizioni ed i vincoli di zona di carattere urbanistico ed edilizio, riportando la norma specifica che riguarda direttamente la zona interessata.
2. In particolare il certificato di destinazione urbanistica, contiene la destinazione di zona, con riporto integrale del testo normativo (articolo delle norme tecniche di attuazione che riguardano la zona), nonché con richiamo dei vincoli previsti, e dei vincoli trasferiti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale.
1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica ( certificato d'uso) è obbligatoria per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie e per il restauro ed il risanamento conservativo.
2. Il certificato di destinazione urbanistica va inoltrato prima del rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia.

### **Art. 20 - Richiesta**

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica.
2. Le modalità di richiesta saranno definite dalla Pubblica Amministrazione, attraverso specifica regolamentazione.

### **Art. 21 - Rilascio**

1. Il certificato di destinazione d'uso è rilasciato dal **Sindaco Responsabile del Servizio** entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. La validità temporale del certificato di destinazione urbanistica è di mesi dodici dalla data del rilascio, tranne che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, ove lo stesso non venga rilasciato entro il termine di sessanta giorni, l'avente titolo può presentare la richiesta di concessione o autorizzazione allegando copia della domanda di rilascio del certificato di destinazione, a suo tempo inoltrata.

## **Titolo V - PARERE PREVENTIVO**

### **Art. 22 - Definizione**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo.

### **Art. 23 - Richiesta**

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al **Sindaco Responsabile del Servizio** un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare. Tale richiesta è consigliata per i seguenti interventi:

- a) piani urbanistici attuativi;
  - b) immobili vincolati;
  - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E.

#### **Art. 24 - Comunicazione**

1. Il parere preventivo è comunicato dal **Sindaco Responsabile del Servizio** al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigenti.

### **Titolo VI - CONCESSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 25 - Concessione edilizia**

1. La concessione ad edificare deve essere richiesta al **Sindaco Responsabile del Servizio** per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione, asseverazione e denuncia di inizio attività
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contigibili ed urgenti, emanate dal **Sindaco Responsabile del Servizio** ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142 non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
  - a) gratuita;
  - b) onerosa;
  - c) convenzionata.

#### **Art. 26 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere la concessione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costruzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Art. 27 - Richiesta e documentazione**

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al **Sindaco Responsabile del Servizio** dall'avente titolo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
  - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi del precedente articolo 25 comma 2°;
  - b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
  - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;

- d) estratti dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- e) planimetria catastale aggiornata alla data di presentazione del progetto;
- f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto, oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa e riferimenti altimetrici;
- h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
  - planimetria in scala 1:200 con l'individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili;
  - prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
  - piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, nonché della copertura, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le singole categorie catastali;
  - per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o consolidare;
  - planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
    - 1 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto di gas o metano e posizione dei contatori divisionali;
    - 2 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
    - 3 - rete idrica esterna dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
    - 4 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
    - 5 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
    - 6 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
    - 7 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
    - 8 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
    - 9 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
    - 10 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

- i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso o delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente;
- l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionale dell'opera, raccolti in apposita tabella;
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità a tutte le disposizioni di legge e normative vigenti.
- n) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo;
- p) modulo debitamente compilato per i calcoli dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessioni convenzionate);
- q) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- r) documentazione per la prevenzione incendi:
  - 1 -per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività prevista dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
  - 2 -dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
  - 3 -planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori);
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
  - 1 -domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76 L.R. 7/83 e successive modificazioni ed integrazioni);
  - 2 -copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - 3 -documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;
  - 4 -autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- t) per interventi ricadenti in zona agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - 1 -planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - 2 - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
  - 3 -certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
  - 4 – certificato e/o autocertificazione attestante che l'area non è stata interessata ad asservimento urbanistico;
- u) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc. prescritti;

- v) è consentito il ricorso all'autocertificazione per i profili ammessi dalle leggi vigenti.
3. Per le opere di urbanizzazione:
- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
    - costruzioni e manufatti esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
  - b) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi pubblici, nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
  - c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
  - d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
  - e) progetto degli impianti di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
  - f) particolari costruttivi.
- Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.
4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.
5. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

#### **Art. 28 - Procedure per il controllo dei progetti**

1. Alla presentazione della domanda di concessione edilizia e nei tempi indicati per legge, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero assegnato alla pratica.
2. Qualora la richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 10 gg. dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche e provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o perfezionamento della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 10 gg. dalla data di ricevimento dell'integrazione documentale, il responsabile del procedimento trasmette la domanda di concessione alla Commissione Edilizia Comunale.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il responsabile del procedimento verifica:
  - la completezza della documentazione presentata;
  - la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - la presenza della dichiarazione di conformità del progetto;

- la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio.

La verifica è completata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento dell'integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.

5. A seguito del parere della Commissione Edilizia, e comunque decorso il termine per l'acquisizione del parere della C.E. , il responsabile del procedimento, entro 10 giorni formula al **Sindaco Responsabile del Servizio** (Assessore o dirigente delegato) la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento.

#### **Art. 29 - Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia**

1. Alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione di rito. Il documento originario comprovante il titolo di proprietà o altro titolo ammesso dalla legge deve essere comunque inoltrato prima del rilascio della concessione ad edificare.
2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto di ascensore o impianti speciali, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

#### **Art. 30 - Rilascio della concessione edilizia**

1. Il provvedimento di rilascio della concessione dovrà essere perfezionato entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento.
2. Le determinazioni del Responsabile del procedimento sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della C.E. , sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E. .
3. La richiesta di concessione edilizia, se corredata di tutti i documenti prescritti, si intende assentita secondo le procedure stabilite dalle leggi attualmente vigenti, qualora il **Sindaco Responsabile del Servizio** entro 120 giorni, a decorrere dalla data di presentazione della richiesta, ovvero dalla data dell'integrazione documentale o regolarizzazione, non notifichi il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.
4. I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il Responsabile del Procedimento faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono alla ricezione degli atti.
5. I termini previsti ai commi 1 e 3 possono essere altresì sospesi una sola volta qualora la C.E. ritenga necessario procedere ad un supplemento di istruttoria per la definizione del proprio parere.
6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 3 non si applicano nel caso di richiesta di concessione di sanatoria (art. 13 della L. 28 febbraio 1985 n.47) e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 8 agosto 1985, n. 431 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 31 - Atto di concessione**

1. L'atto di concessione deve contenere:
  - gli estremi della richiesta della concessione;
  - le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - la descrizione delle opere;
  - l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
  - gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie;

- la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti;
  - i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori.
2. Ove prescritto, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
  3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
    - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello;
    - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
    - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle Leggi 1086/71 e 64/74 e successive modifiche ed integrazioni;
    - di comunicare la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
    - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
    - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un'apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici;
    - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
    - di richiedere le eventuali visite di controllo;
    - di procedere alla nomina dei collaudatori;
    - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici;
    - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
    - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  4. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge dello strumento urbanistico generale, di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene.
  5. Nella concessione edilizia dovranno essere menzionate le prescrizioni generali e speciali cui il titolare dovrà attenersi per l'esecuzione dei lavori.

### **Art. 32 - Decadenza e annullamento**

1. Il titolare decade della concessione edilizia nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine fissato in mesi 12;
  - b) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini (a partire dalla data di rilascio).
2. La decadenza viene dichiarata con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza della concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del **Sindaco Responsabile del Servizio**.
5. Le concessioni edilizie assentite per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il

**Sindaco Responsabile del Servizio** procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine previsto da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzioni delle opportune modifiche.

## **Titolo VII - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

### **Art. 33 - Autorizzazione edilizia**

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al **Sindaco Responsabile del Servizio** per le seguenti opere:
  - a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne;
  - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
  - c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti (art. 7 L. 94/1982);
  - d) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico;
  - e) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione dei pozzi;
  - f) abbattimenti di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi;Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi 1089/1939; in tal caso sono soggetti a concessione.
2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal **Sindaco Responsabile del Servizio** ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento da assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal **Sindaco Responsabile del Servizio**, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere un'autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alle concessioni vanno richieste come varianti.
4. In alternativa alla presentazione di istanza di concessione o autorizzazione edilizia, per gli interventi di seguito elencati, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi e con le altre norme vigenti, e ferma restando la necessità delle altre autorizzazioni da queste richieste, gli interessati possono effettuare denuncia di inizio dell'attività sulla base degli attuali dispositivi di legge e limitatamente alle opere ammesse all'applicazione di tale dispositivo.
  1. I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497, dal decreto legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985 n. 431 e dalla legge 6 dicembre 1991 n. 394 sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, come modificato dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993 n. 537:
    - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
    - b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
    - c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;

- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- j) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

#### **Art. 34 - Richiesta e documentazione**

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al **Sindaco Responsabile del Servizio** dall'avente titolo.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:
  - a) copia del documento comprovante il titolo;
  - b) estratti dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n° 2 sezioni significative, con l'indicazione delle demolizioni, delle parti da sostituire o consolidare;
  - e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli di dimensionamento urbanistico-edilizio e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato d'uso;
  - f) in assenza del certificato, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale ed alle prescrizioni del R.E. ;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
  - h) nel corso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, nel caso l'attività rientri tra quelli obbligati per legge;
  - i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni);
  - l) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o immobile;

- m) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta statali, regionali, comunali, richiesti dalla legge.
3. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista e dei progettisti abilitati.
  4. La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente regolamento edilizio.

### **Art. 35 - Procedura per il controllo dei progetti**

1. A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta.
2. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione o autorizzazione, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare e formula una motivata proposta all'autorità competente ad emettere il provvedimento.
3. Qualora la richiesta di autorizzazione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare l'inammissibilità dell'istruttoria ed a formulare la richiesta, che deve essere fatta in un'unica soluzione, di completamento della documentazione. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio dell'autorizzazione edilizia gli uffici comunali, controllano:
  - a) la completezza della documentazione presentata;
  - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto, contenuta nella relazione tecnica;
  - d) nel caso di certificato d'uso rilasciato, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto dal certificato stesso.
5. In caso di obbligatorietà e mancato rilascio del certificato d'uso, gli uffici comunali, oltre al controllo di cui al 4° comma, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.
6. In particolari casi su richiesta della C.E., l'esame potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni di tipi di intervento contenute nel R.E. e consentite nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale vigente e la conformità della metodologia di intervento.
7. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti.
8. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

### **Art. 36 - Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia**

1. Nel caso che il richiedente l'autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione sostitutiva, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.

2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla Legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

#### **Art. 37 - Rilascio e decadenza**

1. Il Responsabile del Procedimento entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.
2. Le determinazioni del Responsabile del Procedimento sulla richiesta dell'autorizzazione edilizia in contrasto con il parere delle C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla C.E. .
3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il **Sindaco Responsabile del Servizio** non si pronunci entro il termine di 120 gg. nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.
4. Negli altri casi, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il **Sindaco Responsabile del Servizio** non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.
6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il **Sindaco Responsabile del Servizio** faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e decorrono dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
8. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati ed ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal **Sindaco Responsabile del Servizio** con apposito atto e comunicato agli interessati. In caso di decadenza dell'autorizzazione il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

### **Titolo VIII - DISPOSIZIONI VARIE**

#### **Art. 38 - Deroghe**

1. Le uniche deroghe ammesse sono quelle previste da leggi o normative vigenti in materia.
2. Il rilascio di concessioni ed autorizzazioni in deroga è assoggettato alle procedure di legge.

#### **Art. 39 - Volture**

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile per voltura ai successori o aventi causa. La voltura dovrà essere richiesta con apposita domanda alla Pubblica Amministrazione,

allegando documentazione relativa al titolo di proprietà o altro documento di diritto reale di godimento.

**Art. 40 - Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie**

1. Le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal **Sindaco Responsabile del Servizio** debbono essere pubblicate nell'Albo Pretorio
2. Per ogni concessione o autorizzazione devono essere specificati: il titolare, l'oggetto per cui si è rilasciato l'atto e la localizzazione dell'opera.

**Art. 41 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. I progetti di opere pubbliche di competenza comunale sono esenti dall'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione
2. I progetti debbono essere comunque sottoposti ad istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di verifica di conformità rispetto ai dispositivi dettati dal R.E. o da normative specifiche, alla rispondenza urbanistica, ed all'ottenimento di nullasta in presenza di regime vincolistico.
3. I progetti di cui sopra debbono essere sottoposte al parere della C.E. prima della loro trasmissione per l'approvazione da parte degli organi competenti.

**Titolo IX - ASSEVERAZIONE**

**Art. 42 – Asseverazione – Denuncia inizio attività**

1. Sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell' art. 2 del D.M. 2/4/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.  
Sono soggette a denuncia di inizio attività le opere ammesse a tale procedura dalle leggi vigenti.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39 e nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro.
3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.

**Art. 43 - Modalità**

1. Nei casi di cui all'articolo precedente contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al **Sindaco Responsabile del Servizio** un elaborato grafico indicante lo stato di fatto dei luoghi o degli immobili, le opere da eseguire ed una relazione tecnica sulla base di apposito fac-simile predisposto dall'Amministrazione Comunale.

2. Tali elaborati dovranno essere firmati da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

## **Titolo X - PIANI ATTUATIVI**

### **Art. 44 - Definizioni**

1. I piani attuativi sono costituiti da:
  - piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
  - piani di lottizzazione;
  - piani di zona;
  - piani per gli insediamenti produttivi;
  - piani di recupero con carattere normale o di tipo speciale.

### **Art. 45 - Piani particolareggiati di iniziativa privata (Lottizzazioni)**

1. La richiesta a realizzare un piano di lottizzazione deve essere inoltrata al Comune.
2. La richiesta di approvazione, inviata al **Sindaco Responsabile del Servizio** e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.

Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

#### *A) Elaborati relativi allo stato di fatto.*

- 1) estratto dello strumento urbanistico generale, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione e redditi;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona d'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello, realizzata su un piano quotato, comprendente:
  - a) le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi genere;
  - b) gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - c) viabilità e toponomastica;
  - d) altri eventuali vincoli;
- 4) schemi delle tipologie edilizie e tabelle di utilizzazione dei diversi piani dei fabbricati esistenti;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, in formato adeguato, con indicazione dei punti di ripresa.

#### *B) Elaborati di progetto.*

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.  
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico,

- privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e di parcheggio;
- 2) Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
  - 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
  - 4) norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale St.

Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

- d) superficie fondiaria Sf;
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima di intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = Su/Sf$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/Sf$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie di verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G. ;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
  - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - verde pubblico e privato;
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - recinzioni;
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passo carrai, manufatti esterni relativi all'organizzazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai;

C) *Relazione geologica - geotecnica, sulla base delle disposizioni di legge attualmente vigenti.*

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con richiamo e riferimento ai contenuti della relazione geomorfologica allegata allo strumento urbanistico generale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

*D) Relazione illustrativa.*

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale, in particolare, per i piani che comprendano edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- i costi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme dello strumento urbanistico generale, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area di intervento connessa all'urbanizzazione.

*E) Schema di convenzione*

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art. 8 L. 6 agosto 1967, n. 765), e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P. , nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dall'amministrazione comunale in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

*F) Documenti da richiedere ad organi diversi.*

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto ed in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure dalla Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su

immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.

3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, o entro la fascia di rispetto stradale.
4. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc...
5. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

**Art. 46 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o acquistare, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

**Art. 47 - Approvazione**

1. L'esecuzione dei Piani Attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

## PARTE TERZA - DISPOSIZIONI PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

### **Titolo XI - ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 48 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Il concessionario è tenuto a richiedere al **Sindaco Responsabile del Servizio** l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi della fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla data richiesta.
4. trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

#### **Art. 49 - Comunicazione di inizio lavori**

1. IL titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al **Sindaco Responsabile del Servizio** la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al **Sindaco Responsabile del Servizio** entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/1971, n. 1806 e successive ed integrazioni;
  - b) se non inviata precedentemente documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della Legge 10/91.

#### **Art. 50 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del **Sindaco Responsabile del Servizio** che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale ed altre approvazioni ed elaborati tecnici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabelle visibili con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal **Sindaco Responsabile del Servizio**, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del personale del cantiere.

4. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il **Sindaco Responsabile del Servizio** ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 51 - Conduzione del cantiere**

1. Nei cantieri debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi.

#### **Art. 52 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il **Sindaco Responsabile del Servizio**, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

#### **Art. 53 - Varianti ai progetti**

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.  
Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 :
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards dotazionali;
  - b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a  $50 m^3$ , con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
  - c) gli aumenti della superficie utile superiori a  $25 m^2$ ;
  - d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali.
2. Le suddette varianti essenziali debbono essere richieste e concesse nei termini di legge e comportano il rilascio, da parte del **Sindaco Responsabile del Servizio**, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi in particolare:
  - quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 o altri dispositivi di legge. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione

di ultimazione dei lavori. Per tali varianti , la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della Legge n. 47/1985;

- quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

## **Titolo XII - CONCLUSIONE DEI LAVORI**

### **Art. 54 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata al **Sindaco Responsabile del Servizio** entro 30 giorni.

### **Art. 55 - Scheda tecnica descrittiva**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio.
2. La scheda deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla individuazione dell'immobile con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato.
4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

### **Art. 56 - Verifica di conformità dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione**

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di dieci giorni dalla presentazione della documentazione può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa.
2. Il **Sindaco Responsabile del Servizio**, entro trenta giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dall'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista, comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro i successivi trenta giorni, dagli uffici comunali, ovvero un tecnico incaricato dal Comune.

3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'U.S.L. in fase di concessione/autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al primo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'U.S.L. territorialmente competente.
4. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il **Sindaco Responsabile del Servizio** comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

#### **Art. 57 - Rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e, nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo.
2. Il **Sindaco Responsabile del Servizio** entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione di rito accertato che essa è completa e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste, rilascia il certificato di conformità edilizia.

#### **Art. 58 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il **Sindaco Responsabile del Servizio** può avvalersi dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni all'Amministrazione Comunale, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco dei tecnici verificatori deve essere rinnovato ogni due anni. Ogni tecnico non può essere riconfermato in elenco riguardante lo stesso territorio comunale.

#### **Art. 59 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità**

1. Il **Sindaco Responsabile del Servizio** quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le abitazioni esistenti, il **Sindaco Responsabile del Servizio** può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima =  $28 m^2$  per alloggio), o in altezza ( $h$  minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di areazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.



## PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### **Titolo XIII - TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 60 - Regolamentazione delle acque reflue**

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esiste a cura dei proprietari.
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal **Sindaco Responsabile del Servizio** unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc...) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

#### **Art. 61 - Regolamento delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi dell' R.D. 1775/53.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento di acque sotterranee comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la quantità dell'acqua attinta.

#### **Art. 62 - Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dall'apposito Piano Comunale del Verde.
2. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblico interesse o incolumità mediante apposito nulla-osta del **Sindaco Responsabile del Servizio** che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole dallo strumento urbanistico generale.
3. L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto comporta le sanzioni previste dagli attuali dispositivi di legge.

### **Titolo XIV - PRESCRIZIONI VARIE**

#### **Art. 63 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere agli opportuni lavori, previo ottenimento, se necessario, di concessione edilizia.
3. Qualora non provvedano, il **Sindaco Responsabile del Servizio** potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità, decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al **Sindaco Responsabile del Servizio** e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.

#### **Art. 64 - Facciate degli edifici e degli elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ed altri elementi cui sia assegnabile un significativo effetto decorativo.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei parametri (intonaci, rivestimenti, faccia a vista ed infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce e silicati di potassio.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti sulla base di criteri codificati.  
Il Comune può dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse, attraverso l'adozione di appositi "Piani del Colore".

#### **Art. 65 - Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per la persona o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm. 30 per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 3,00 dal suolo;
  - cm. 150 massimo per balconi o pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml. 3,00 dal piano del marciapiede e a ml. 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 3,00 m misurata dal piano del marciapiede.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Le sporgenze di aggetti e balconi non può oltrepassare una misura superiore ad 1/10 della larghezza della strada, in caso di sede viaria attrezzata con marciapiedi, e non superiore ad 1/20 in caso di sede viaria senza marciapiedi; in nessun caso la sporgenza di aggetti e balconi, potrà essere superiore a ml 1,50. Cornicioni e cornici di

coronamento, non potranno superare una sporgenza superiore a 60 cm, rispetto al piano di facciata.

**Art. 66 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente. Il **Sindaco Responsabile del Servizio** potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici e dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere. Gli allineamenti sono, di norma, stabiliti dall'obbligo di ritiro dei fabbricati definito come "distanza dal ciglio stradale", per ogni zona territoriale omogenea", attraverso le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

**Art. 67 - Coperture, canali di gronda, pluviali.**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc...) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento di diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto il suolo pubblico, quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella rete delle acque bianche o in mancanza nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali debbono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tal caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

**Art. 68 - Aperture nei sotterranei su spazi pubblici ad uso privato**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente.

**Art. 69 - Numerazione civica**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati.
2. La normativa di merito è definita da apposito atto comunale.

**Art. 70 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. .**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altro oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si attende apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. In assenza di un "Piano per l'Arredo Urbano", il Comune potrà dettare per fabbricati e/o zone.
2. L'approvazione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni o di occupazione di suolo pubblico.

3. L'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

#### **Art. 71 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. L'apertura dei passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione comunale e/o dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà e sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 m.

#### **Art. 72 - Strade, passaggi privati e cortili**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del **Sindaco Responsabile del Servizio**.
2. E' facoltà del **Sindaco Responsabile del Servizio** concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico del luogo, nonché della situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 100 lungo i muri dei fabbricati.
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

#### **Art. 73 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto proveniente dalle abitazioni.
3. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.
4. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per le esigenze proprie.

#### **Art. 74 – Recinzioni --**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni, sia su strada che lungo i confini di proprietà, in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1,00.  
Le recinzioni vengono così normate per singola zona territoriale omogenea:  
- zona territoriale omogenea di tipo A, tipo B e tipo C: le recinzioni potranno avere altezza complessiva di ml 2,50 ed essere realizzate con basamento in muratura o calcestruzzo di cemento dell'altezza di ml. 1,00 ed inferriate, ed essere schermate con essenze di siepe o piante rampicanti sempre verdi; il basamento dovrà essere rifinito in intonaco, o rivestito con materiale lapideo o similare;

- zone territoriali omogenee di tipo D: le recinzioni potranno avere altezza complessiva di ml 3,00, essere realizzate in muratura piena, rifinite con intonaco di tonalità media e schermatura con essenze rampicanti sempreverdi.
  - Zone territoriali omogenee di tipo E: le recinzioni, sia su strada che lungo i confini di proprietà, potranno avere altezza massima complessiva di ml. 2,00 ed essere realizzate con rete metallica, inferriate e simili. L'eventuale basamento in muratura o calcestruzzo non dovrà superare l'altezza di cm. 50.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

**Art. 75 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativo formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia ed è soggetta a tassazione ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.

## PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI

### **Titolo XV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 76 - Tolleranze**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto sotto alcuna forma le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 3% delle misure prescritte.

#### **Art. 77 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. E' facoltà del Comune stabilire con apposito atto deliberativo il tipo e l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

#### **Art. 78 - Entrata in vigore**

1. Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dal ..... , a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.
2. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio contenente le norme igieniche di interesse e carattere edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n° ..... del .....

#### **Art. 79- Norme transitorie**

Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, i quali rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

#### **Art. 80- Norme speciali di settore**

Sono costituite da norme di indirizzo e/o criteri da applicare in attesa dei relativi Piani specifici e riguardanti i seguenti settori:

- la salvaguardia e la tutela;
- particolare regolamentazione zonale;
- il verde urbano;
- il colore;
- l'arredo urbano.

I predetti insiemi di indirizzo possono essere prodotti nella qualità di allegati alle presenti norme e costituiscono riferimento obbligatorio per gli interventi in attesa della elaborazione di specifici strumenti di regolamentazione e di controllo formale.