

# COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA



## REGOLAMENTO

## EDILIZIO



Approvato con deliberazione  
Del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

# INDICE



## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONI E AD AUTORIZZAZIONI

- Art. 1 - Contenuto del regolamento.
- Art. 2 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia.
- Art. 3 - Attività edilizia libera.
- Art. 4 - Attività edilizia soggetta a preventiva comunicazione al comune
- Art. 5 - Opere ed attività urgenti.
- Art. 6 - Soggetti legittimati alla presentazione dei titoli abilitativi.
- Art. 7 - Domanda di titolo abilitativo
- Art. 8 - Documentazione a corredo della istanza per il rilascio di titoli abilitativi.
- Art. 9 - Sportello unico per l'edilizia
- Art. 10 - Decisione sulla domanda di permesso di costruire .
- Art. 11 - Segnalazione certificata di inizio attività.
- Art. 12 - Autorizzazione per interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale.
- Art. 13 - Divieto di intraprendere lavori prima dell'ottenimento del permesso di costruire
- Art. 14 - Decadenza revoca e annullamento del titolo abilitativo.
- Art. 15 - Atti autorizzativi generali
- Art. 16 - Contributo di costruzione

- Art. 17 - Intervento edilizio diretto.
- Art. 18 - Piani Attuativi.
- Art. 19 - Documentazione a corredo della istanza di piano attuativo.
- Art. 20 - Interventi nelle zone di importanza storica - monumentale
- Art. 21 - Dati forniti dall'ufficio tecnico comunale
- Art. 22 - Istruttoria preliminare.
- Art. 23 - Approvazione dei Piani Attuativi.
- Art. 24 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività del titolare del titolo abilitativo, del Committente, del Costruttore e del Direttore dei Lavori.
- Art. 25 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori
- Art. 26 - Condizioni e prescrizioni stabilite dal titolo abilitativo
- Art. 27 - Permessi di costruire in deroga. Permessi di costruire in sanatoria.
- Art. 28 - Varianti in corso d'opera.

## **TITOLO II**

### **COMPOSIZIONE, COMPITI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

- Art. 29 - Composizione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- Art. 30 - Compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- Art. 31 - Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- Art. 32 - Compenso ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

## **TITOLO III**

### **ESECUZIONE DEI LAVORI: OBBLIGHI E CAUTELE**

- Art. 33 - Cantieri di lavoro.
- Art. 34 - Ponti e scale di servizio.
- Art. 35 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.
- Art. 36 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.
- Art. 37 - Ostensione in cantiere del titolo abilitativi e dei disegni approvati.
- Art. 38 - Denunce per altri fatti
- Art. 39 - Responsabilità degli esecutori delle opere.
- Art. 40 - Rimozione delle recinzioni.
- Art. 41 - Prevenzione degli infortuni.
- Art. 42 - Domanda per l'autorizzazione di abitabilità o agibilità
- Art. 43 - Immobili inagibili
- Art. 44 - Diritti comunali e rimborso delle spese.
- Art. 45 - Esecuzione d'ufficio.
- Art. 46 - Garanzie.

## **TITOLO IV**

### **INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

- Art. 47 - Parametri edilizi e urbanistici
- Art. 48 - Area pertinente per il conteggio delle cubature ammesse dal PRG.
- Art. 49 - Destinazione d'uso.

- Art. 50 - Distanze.
- Art. 51 - Parcheggi.
- Art. 51bis Requisiti parcheggi edifici non residenziali

## **TITOLO V**

### **ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI**

- Art. 52 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.
- Art. 53 - Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive.
- Art. 54 - Realizzazione di cabine ENEL - SIP - GAS.
- Art. 55 - Contatori.
- Art. 56 - Installazione di box prefabbricati e strutture precarie.
- Art. 57 - Rispetto delle alberature.

## **TITOLO VI**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE**

#### **CAPO I PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI**

- Art. 58 - Aspetto esterno degli edifici.
- Art. 59 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.
- Art. 60 - Muri di prospetto e recinzioni.
- Art. 61 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.
- Art. 62 - Servitù pubbliche.
- Art. 63 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.
- Art. 64 - Parabole, impianti satellitari ed impianti di condizionamento aria esterne ai fabbricati.

- Art. 65 - Impianti tecnologici ed impianti radio base per telefonia mobile.
- Art. 66 - Deflusso delle acque meteoriche.
- Art. 67 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.
- Art. 68 - Infissi di finestre e porte.
- Art. 69 - Chiusura di parti di costruzione con vetrate.
- Art. 70 - Materiali da costruzione.
- Art. 71 - Stemmi e lapidi.
- Art. 72 - Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comunale o condominiale

## **CAPO II PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI**

- Art. 73 - Cortili, chiostrine e pozzi luce.
- Art. 74 - Requisiti dei vani destinati ad abitazione.
- Art. 75 - Cucine.
- Art. 76 - Locali igienici.
- Art. 77 - Disimpegni.
- Art. 78 - Corridoi.
- Art. 79 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.
- Art. 80 - Negozi ed esercizi pubblici.
- Art. 81 - Laboratori.
- Art. 82 - Autorimesse.
- Art. 83 - Isolamento termico.
- Art. 84 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.
- Art. 85 - Cavi condutture e impianti tecnologici.
- Art. 86 - Norme per la sicurezza degli impianti.

Art. 87 - Norme per la installazione di insegne

## **TITOLO VII**

### **IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

#### **CAPO I NORME IGIENICHE**

Art. 88 - Terreni insalubri.

Art. 89 - Concimaie.

Art. 90 - Disciplina degli scarichi.

Art. 91 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

Art. 92 - Approvvigionamento idrico.

Art. 93 - Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici.

#### **CAPO II GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Art. 94 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.

Art. 95 - Manutenzione degli edifici ed aree scoperte.

Art. 96 - Ricostruzione di edifici distrutti per cause di forza maggiore.

#### **CAPO III USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI**

Art. 97 - Rinvenimenti e scoperte.

Art. 98 - Discariche, scarichi per materiali ed uso di acque pubbliche.

Art. 99 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Art. 100 - Costruzione e manutenzione di strade private.

Art. 101 - Accessi privati sulle fronti stradali.

Art. 102- Misure per il risparmio idrico

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 103 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.

Art. 104 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio.

Art. 105 - Domande relative a titoli abilitativi presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 106 - Sanzioni



# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONI E AD**

### **AUTORIZZAZIONI**

#### **ART. 1**

#### **CONTENUTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento, unitamente alle norme tecniche di attuazione del PRG, disciplina sul territorio comunale:

- a) l'esecuzione di interventi urbanistici;
- b) l'esecuzione di interventi edilizi;
- c) le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale.

#### **ART. 2**

#### **TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

Chiunque intende procedere alla esecuzione delle opere o attività di cui all'art.1 nell'ambito del territorio comunale, escluse quelle indicate nel successivo art.3, deve richiedere allo sportello unico comunale apposita istanza di permesso di costruire o presentare segnalazione certificata di inizio attività ovvero inviare comunicazione per le opere di cui al successivo art. 4

Sono subordinati a permesso di costruire i seguenti interventi:

- a) nuova costruzione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia di edifici ricompresa negli insediamenti di cui all'art. 18 e 19 del r.r. 7/2010;
- d) interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole di cui all'art. 35 comma 9, della L. R. 11/2005 con atto d'obbligo;
- e) mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie che rientrano nelle fattispecie sottoposte a permesso;
- f) realizzazione di avio superfici, campi di volo ed elisuperfici di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 27/2000
- g) le opere pertinenziali qualificabili come interventi di nuova costruzione che eccedono le caratteristiche dimensionali e qualitative previste dall'art. 21 del R.R. 9/2008 o del presente regolamento e quindi non rientranti nell'attività edilizia libera o tra gli interventi sottoposti a S.C.I.A.;
- h) Recinzioni muri di cinta e cancellate riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui sopra e non realizzabili senza titolo ai sensi del successivo art. 3 , nonché quelli indicati al comma 1 dell'articolo 20 della Legge Regionale 18.2.2004 n.1.

Il rilascio del permesso di costruire, nei centri abitati e nelle zone di completamento e di espansione, è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di provvedere all'attuazione delle medesime.

I permessi di costruire richiesti da privati su aree demaniali sono subordinati alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

E' altresì soggetta ad apposito titolo la collocazione di insegne, mostre e vetrine per negozi, di tabelle e di cartelli, di lumi e di qualsiasi altro oggetto che venga esposto ed affisso all'esterno dei fabbricati prospicienti il suolo pubblico e comunque esposti in via permanente o provvisoria alla pubblica vista.

### **ART. 3 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

1. Sono eseguiti senza titolo abilitativo, nel rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, i seguenti interventi:

- a) la manutenzione ordinaria;
- b) l'eliminazione di barriere architettoniche che non comporta la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, non riguarda elementi strutturali e non comporta la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che hanno carattere geognostico e sono eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca di idrocarburi;
- d) le opere pertinenziali degli edifici nei limiti di cui all'articolo 21, comma 2, lettere a) e b) del regolamento regionale 3 novembre 2008, n. 9 (Disciplina di attuazione dell'art. 12, comma 1, lettere a) e d-bis) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (Norme per l'attività edilizia) - Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione) con esclusione delle opere di cui alla lettera b) numeri 3 e 9:
  - a) le opere interne alle unità immobiliari, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g);
  - b) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola effettuati con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale al di fuori dell'azienda agricola interessata dagli interventi, da effettuare comunque nel rispetto dell'assetto morfologico e paesaggistico locale;
  - c) le pratiche agro silvo-pastorali, da parte dell'impresa agricola, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, relative alla realizzazione di sentieri, percorsi didattici attrezzati, chiudende per le attività zootecniche, cisterne interrate, abbeveratoi o fontanili e condotte idriche;
  - d) le serre mobili e i tunnel stagionali, sprovviste di struttura in muratura e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola da parte dell'impresa agricola, di cui alla apposita deliberazione della Giunta regionale con altezza massima al colmo di ml. 4,50.

Nell'esecuzione delle opere di cui sopra devono essere comunque rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese

quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta, autorizzazioni comunque denominati e in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative alla efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e nell'atto di indirizzo di cui all'articolo 45, comma 1, lettere b) e g), nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari, compresi gli atti di aggiornamento catastale nei termini di legge.

Sono esclusi dagli interventi di cui sopra, fatta salva la manutenzione ordinaria quelli riguardanti gli edifici di interesse storico artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra ai sensi dell'art. 45 comma 1, lettera b) della l.r. 1/2004 (DGR 420/2007).

#### **ART. 4 ATTIVITA' EDILIZIA SOGGETTA A PREVENTIVA COMUNICAZIONE AL COMUNE**

I seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo, previa la comunicazione al comune competente, da parte dell'interessato, anche in via telematica, prima dell'inizio dei lavori o delle attività:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), purché non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, tranne quanto previsto per le opere interne di cui alla lettera e) del precedente articolo;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, purché non utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro, purché non compromettano lo stato dei luoghi in modo irreversibile;

c) la realizzazione, nel rispetto della normativa antisismica, di intercapedini e locali tombati completamente interrati, non accessibili, raggiungibili dall'interno degli edifici, nonché vasche di raccolta delle acque, con esclusione degli insediamenti di cui all'art. 18 del r.r. 7/2010 e del sottosuolo pubblico;

d) gli interventi di cui all'articolo 33, comma 6 della L.R.1 /2004. (Cambio d'uso dell'unità immobiliare fino a 50 mq.);

e) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero la modifica della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa, con l'esclusione della destinazione residenziale;

f) realizzazione di strutture a copertura di parcheggi;

Sono esclusi dagli interventi di cui sopra quelli riguardanti gli edifici di interesse storico artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra ai sensi dell'art. 45 comma 1, lettera b) della l.r. 1/2004 (DGR 420/2007).

#### **ART. 5 OPERE E ATTIVITA' URGENTI**

In caso di immediato pericolo, potranno essere iniziate, senza richiesta di concessione o autorizzazione, le sole opere di attività indispensabili per evitare danni imminenti.

Pertanto, fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo di cui all'art. 2 del presente regolamento, prima del rilascio dello stesso, potrà darsi inizio soltanto ai seguenti lavori:

- lavori richiesti dall'autorità giudiziaria o da urgenti ed improvvise ragioni di sicurezza o a causa di calamità naturali;
- opere provvisoriale e di ricostruzione di tetti.

Chi inizia i suddetti lavori ne assume piena responsabilità circa la conformità delle opere alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Nei casi indicati il proprietario è obbligato a dare immediata comunicazione al responsabile del Settore Urbanistica Comunale ed a presentare entro 20 giorni dalla predetta informativa la domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. a norma del presente regolamento, specificando in essa i lavori ai quali si è dato corso o si intende dare immediato corso.

## **ART. 6 SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI**

Hanno diritto a presentare domanda di provvedimento abilitativi:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario al di sopra del suolo (art. 952 cod. civ.);
- il superficiario al di sotto del suolo (art. 955 cod. civ.);
- l'enfiteuta, solo nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi (art. 957 e seg. Del cod. civ.);
- l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, solo per le opere di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del cod. civ.;
- il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del cod. civ. e per eventuali opere espressamente previste nel contratto di locazione;
- i titolari di diritto reale di servitù prediali, coattive o volontarie come elettrodotti, scarichi, acquedotti, gasdotti ecc. esclusivamente per lavori di manutenzione straordinaria o trasformazione inerenti il titolo.

## **ART. 7 DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO**

L'istanza per il rilascio del permesso di costruire, la Segnalazione Certificata di inizio attività o la comunicazione preventiva sono presentate allo sportello unico per l'edilizia secondo le modalità previste dalla L. R. 1/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

## **ART. 8 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL' ISTANZA PER IL RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI**

La domanda di permesso di costruire deve essere presentata in bollo mentre la dichiarazione di inizio attività può essere presentata in carta semplice utilizzando in entrambi i casi le apposite cartelline predisposte dall'Amm.ne Comunale e allegando la seguente documentazione:

1) Corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente e/o attuativo, nonché planimetria catastale relativa alla zona interessata dalle nuove opere, estesa per un raggio di circa mt. 200 e comunque sufficiente all'esatta e corretta individuazione dei luoghi.

2) Planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 40 dai confini di proprietà, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ed ai confini, le principali quote altimetriche, sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive. In tale planimetria dovranno inoltre essere indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria esistenti e quelle da realizzare, particolari costruttivi degli allacci esistenti e di quelli da realizzare, vistata dagli uffici competenti in materia. Qualora sia mancante il pubblico acquedotto dovrà essere indicato il sistema di approvvigionamento, allegando i certificati di potabilità dell'acqua.

3) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, l'ubicazione ed il numero di alberature tutelate dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Tale planimetria dovrà essere corredata da attestato del tecnico che dichiari quanto segue: "il sottoscritto attesta che la presente planimetria include tutti gli edifici esistenti sulla proprietà del Sig. ....".

4) I prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione longitudinale ed una trasversale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte ed a valle di mt. 30 circa con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e comunque fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto; il tutto in scala non inferiore a 1:100. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Ogni disegno inoltre dovrà riportare le relative destinazioni d'uso. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi.

5) documentazione fotografica della zona ove deve essere realizzato l'intervento e degli eventuali edifici oggetto dell'intervento stesso.

6) Grafici particolareggiati inerenti lo smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dal Regolamento comunale per lo smaltimento delle acque reflue. Qualora la pubblica fognatura sia posta ad oltre mt. 200 di distanza deve essere prodotto il progetto di un idoneo impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del regolamento suddetto, della legge 10/5/1976 n. 319 e della L.R.22/1/1979 n.9. In tal caso dovrà essere prodotta anche relazione geologica o geotecnica sulle caratteristiche del terreno ove avverrà lo smaltimento.

7) Scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:

- precedenti dell'opera;
- zonizzazione dell'area in base al P.R.G. vigente e/o adottato;
- superficie del lotto e relativi dati catastali;
- calcoli analitici della cubatura di progetto;
- per gli ampliamenti, calcoli analitici della cubatura dello stato attuale;
- superficie destinata a parcheggio e numero dei posti auto e rapporto con la cubatura dell'edificio.

8) Relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, dei materiali da rivestimento o di paramento esterno, nonché dei servizi (acqua potabile, scarico delle acque bianche e nere, riscaldamento, gas, ecc.).

9) Qualora l'intervento interessi lavori da eseguire sull'esistente o varianti in corso d'opera dovranno essere indicati i precedenti dell'opera.

10) Relazione geologica dell'area interessata dall'intervento, presentata contestualmente al progetto nei casi in cui la legge lo preveda.

11) Certificazione catastale indicante la superficie del terreno ovvero atto notarile da cui sia possibile desumere l'effettiva superficie dell'area.

12) Per gli interventi inerenti gli insediamenti produttivi dovranno essere allegate le schede previste dalla D.G.R. n. 6955 del 28/11/1982.

13) Progetto per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.1 della legge 09/01/1989, n.13, redatto in conformità al D.M. 14/06/1989, n.236.

14) Copie delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti dall'art. 2 del presente regolamento, rilasciate dalle singole autorità competenti in base alle normative vigenti.

Tutte le copie degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal tecnico progettista e presentate piegate nel formato 21 x 29,7.

15) Tabella riassuntiva con indicate le superfici di tutti i locali, la superficie ventilante, la superficie finestrata ed il rapporto tra la superficie dei locali e la superficie ventilante.

16) Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di locali per attività produttive e/o commerciali, il progetto dovrà prevedere:

- destinazione d'uso dei locali;
- tipo di lavorazione e ciclo tecnologico;
- materie prime impiegate, prodotti intermedi e prodotti finiti;
- attrezzature tecniche ed impianti previsti e loro lay out,
- tipo di illuminazione ed aerazione previsti;
- distanza minima dai fabbricati esterni ad uso abitativo;
- eventuali sistemi di abbattimento di inquinanti aerei con allegato il relativo progetto;
- eventuali sistemi di insonorizzazione e di assorbimento di vibrazioni;
- sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi e degli eventuali fanghi di depurazione con allegato il relativo progetto;
- sistema di smaltimento e di stoccaggio dei rifiuti solidi derivanti dal ciclo di lavorazione con allegato il relativo progetto;
- servizi igienici, docce, lavelli a disposizione degli addetti;
- spogliatoi, sala mensa ed altri servizi previsti;
- numero di addetti previsti.

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

Nel caso di lavori di modesta entità, in edifici esistenti, può essere presentata la sola domanda, ferma peraltro la facoltà del Comune di chiedere i tipi dell'opera o i disegni firmati da un tecnico. Le domande di concessione ed i documenti allegati devono essere conformi alle disposizioni della legge sul bollo.

Quando siano necessarie opere di urbanizzazione primaria ed il Comune non abbia previsto, con regolare atto deliberativo, di provvedervi esso stesso entro il successivo triennio, la domanda di rilascio della concessione edilizia dovrà essere corredata da esplicito impegno a stipulare atto d'obbligo per la realizzazione delle suddette opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione, con garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere da realizzare.

## **ART. 9 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

1. All'interno del Settore Urbanistica edilizia è costituito lo sportello unico per l'edilizia e per le attività produttive, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ai procedimenti che riguardino l'attività edilizia e le attività produttive in genere.

2. In particolare, per quanto riguarda l'attività edilizia, sono attribuite allo sportello unico:

- le competenze enunciate nell'art. 5 della L.R. 18/02/2004, N. 1;
- la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli di cui all'art. 10 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1;
- le competenze inerenti la ricezione e l'inoltro della documentazione afferente

alla regolarità contributiva delle imprese;

- le competenze relative alla verifica di completezza delle istanze volte al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e l'eventuale declaratoria di irricevibilità delle domande;
- ogni altra comunicazione relativa allo stato delle istanze, ivi compresa la comunicazione di avvio del procedimento amministrativo.

3. Le suesposte competenze sono esercitate anche in via telematica, attraverso il programma di gestione informatizzata dei procedimenti edilizi.

## **ART. 10 DECISIONE SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è dettato dall' art. 17, della Legge Regionale n.1/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

Qualora la domanda venga accolta, il rilascio del permesso avverrà solamente dopo che il richiedente abbia versato il contributo di costruzione, in quanto dovuto, e abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal Regolamento edilizio.

Il richiedente, dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dovrà provvedere al ritiro dell'atto di concessione entro un anno.

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

## **ART. 11 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

Il procedimento per la presentazione e l'esame della denuncia di inizio attività è dettato dagli artt. 20 e 21 della Legge Regionale n.1/2004.

La presentazione della S.C.I.A. può avvenire solamente nei giorni indicati dal responsabile del competente servizio, stabiliti di intesa con la Giunta Comunale, di norma, previo appuntamento e istruttoria preliminare.

Al momento della presentazione l'ufficio preposto alla verifica documentale ove ne ravvisi la completezza, inoltra la pratica alla segreteria per la protocollazione e successivamente rilascia una copia dei grafici e dell'istanza debitamente timbrati e firmati. Nel caso in cui, viceversa, ne ravvisi l'incompletezza, restituisce il fascicolo al privato – senza particolari formalità – segnalando la documentazione da integrare su apposito modulo prestampato.

Ove il privato rifiuti la restituzione nelle vie brevi, il fascicolo resta in possesso dell'amministrazione, che protocolla l'istanza e ne dichiara formalmente l'irricevibilità. Tale ultima dichiarazione è effettuata anche nei casi in cui l'inoltro avvenga tramite il servizio postale.

Nella Segnalazione certificata di inizio attività deve essere indicato l'indirizzo di Posta elettronica certificata del progettista e del titolare dell'istanza a cui il Comune può far riferimento per le comunicazioni. Qualora il titolare della segnalazione non sia in possesso di PEC può indicare nello stampato della SCIA un indirizzo di posta



elettronica certificata di soggetto delegato alla ricezione delle comunicazioni relative alla stessa.

La notifica dell'eventuale annullamento della S.C.I.A. avviene tramite Posta elettronica Certificata, ove l'indirizzo di PEC, del titolare della S.C.I.A., non sia indicato nella comunicazione i tempi di notifica sono esclusi dal termine di giorni 30 per l'annullamento dell'atto.

## **ART. 12 AUTORIZZAZIONI PER INTERVENTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO AMBIENTALE**

Le autorizzazioni e provvedimenti di cui al Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 debbono essere ottenuti preliminarmente ed essere allegati alla istanza di permesso di costruire o alla SCIA.

Per gli interventi subdelegati ai Comuni, ai sensi dell'articolo 37 della Legge 1/2004, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione di cui trattasi deve essere presentata separatamente da quella relativa al permesso di costruire secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della Legge Regionale 1/2004.

## **ART. 13 DIVIETO DI INTRAPRENDERE LAVORI PRIMA DELL'OTTENIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nessun lavoro tra quelli per i quali necessita titolo abilitativo può essere iniziato prima che lo stesso sia stato rilasciato e consegnato al richiedente, salvo nei casi speciali di cui all'art. 5 del presente regolamento subordinatamente alle condizioni ivi stabilite.

## **ART.14 DECADENZA, REVOCA E ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO**

Il titolare del titolo abilitativo, a pena decadenza, deve dare inizio ai lavori nel termine indicato nell'atto e quindi non oltre un anno dalla data del rilascio dello stesso.

Qualora entro detto termine i lavori non siano stati iniziati il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo del titolo. La data di inizio della validità del permesso di costruire è quello del ritiro, o, in caso di lavori già iniziati, quella della data di tale inizio da accertare con apposito verbale. Non si tiene conto dei lavori provvisori e preparatori.

Il titolare del titolo abilitativo, a pena decadenza, deve ultimare i lavori nel termine previsto nell'atto, salvo che sia intervenuto il provvedimento di proroga.

Il titolo abilitativo può essere revocato quando risulti ottenuto in base a disegni o progetti alterati, non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente al momento dell'inizio della costruzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche determina la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di quattro anni dalla data di inizio.

La revoca del titolo abilitativo è disposta dal Responsabile del competente Ufficio Comunale, sentita la Commissione Comunale per la qualità architettonica e il

paesaggio, con provvedimento motivato.

## **ART. 15 ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI**

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico ai sensi del D. L.vo 22.1.2004 n. 42, debbono conseguire la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Artistici, Architettonici; Ambientali e Storici dell'Umbria.

La compatibilità degli interventi edilizi che interessano i terreni vincolati a scopi idrogeologici, individuati a norma del R. D. 30.11.1923 n. 3267, con le condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche dei territori, nonché l'ammissibilità degli scarichi sul suolo delle acque reflue degli edifici in ambiti ove non sono presenti collettori fognari comunali, sono certificate da professionisti abilitati competenti per materia

I progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza dell'Amministrazione Provinciale devono conseguire la preventiva autorizzazione del predetto Ente.

Gli interventi compresi all'interno delle fasce di rispetto stradale devono ottenere l'autorizzazione preventiva dell'Ente proprietario e competente in materia.

Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto ferroviario è necessaria la preventiva autorizzazione degli Enti competenti ai sensi del D.M. 11/7/80, n.753.

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

## **ART.16 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione sono determinati dal professionista incaricato e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal Comune medesimo o mediante versamento in c.c. postale. Il Comune provvederà alla successiva verifica applicando le eventuali sanzioni per i versamenti non corretti (art. 28 L.R. 21/2004).

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio del permesso di costruire o allegata alla Segnalazione Certificata di inizio attività.

Il versamento del contributo di costruzione può essere rateizzato ed effettuato in corso d'opera senza interessi previa presentazione, a garanzia del pagamento di quanto dovuto, di apposita polizza fidejussoria di importo maggiorato del 40% rispetto al contributo dovuto.

In caso di rateizzazione i versamenti degli oneri dovranno essere effettuati come segue:

1 - oneri di urbanizzazione:

- 25% prima del ritiro del permesso di costruire o prima della presentazione della S.C.I.A.;
- 25% dopo sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% dopo dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% dopo diciotto mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

## 2 – Contributo relativo al costo di costruzione

- 25% dopo un anno dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% dopo due anni dal rilascio del titolo abilitativi;
- 50% dopo un anno dal rilascio del titolo abilitativi.

Qualora i lavori siano completati prima della scadenza delle rateizzazioni di cui sopra il versamento delle somme rimanenti dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla ultimazione stessa e comunque prima del rilascio della licenza di agibilità.

Nel caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge Regionale 3.11.2004 n. 21 e successive modificazioni e integrazioni.

## **ART.17 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Fermo restando l'obbligo del versamento del contributo di costruzione di cui al titolo III° della legge Regionale 18.2.2004 n. 1 nei casi di intervento edilizio diretto per la costruzione di nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni e modifiche, previsto dallo strumento urbanistico generale, il rilascio del titolo abilitativi è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e viene rilasciato nei modi e nei termini di cui al precedente art. 10 del presente regolamento.

E' ammessa, ove il richiedente il permesso di costruire si obblighi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, la realizzazione diretta delle opere mancanti contestualmente alla realizzazione dell'edificio oggetto del permesso di costruire. In ogni caso lo scomputo viene previsto in base alle percentuali relative alle singole opere come da allegato A alla DPGR 14.7.1998 n. 373.

Il concessionario deve obbligarsi, ove richiesto, a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle opere di urbanizzazione ed a prestare congrue garanzie finanziarie. L'Amm.ne potrà provvedere all'acquisizione al patrimonio Comunale delle sole opere di urbanizzazione primaria ritenute di interesse generale mentre quelle relative ai singoli interventi o alle lottizzazioni di minore entità potranno essere lasciate di proprietà privata con obbligo di provvedere alla futura manutenzione delle stesse.

Per le opere di utilità pubblica devono essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni emanate dall'Ufficio tecnico comunale.

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

## **ART.18 PIANI ATTUATIVI**

L'attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale avviene mediante l'approvazione di piani attuativi, che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi o equipollenti redatti ad iniziativa del Comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione anche con previsioni planovolumetriche da convenzionarsi ai sensi di legge.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale stabiliscono i casi nei quali l'approvazione di un piano attuativo deve precedere il rilascio del permesso di costruire.

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

1) la cessione gratuita, ove richiesta, delle aree necessaria per le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati, telefono, gas,...);

2) la cessione di eventuali aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno della lottizzazione, ad un prezzo corrispondente all'indennizzo stabilito dalla legge vigente per le espropriazioni di pubblica utilità ovvero il pagamento del corrispettivo previsto dalla tabelle approvate dal Consiglio Comunale;

3) l'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria sulla base del loro costo reale. Qualora tale costo sia inferiore all'importo del contributo determinato dal Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali, il lottizzante dovrà versare le somme a conguaglio contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative al piano di lottizzazione;

4) i termini non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 3)

5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni regolamentari emanate dall'Ufficio tecnico comunale.

Le spese di pubblicazione degli atti relativi ai piani attuativi di iniziativa privata sono a carico dei proponenti l'istanza i quali possono provvedere direttamente oppure rimborsare le stesse al Comune.

## **ART.19 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO**

La domanda di approvazione in bollo del piano attuativo anche con previsione planovolumetrica, è diretta allo sportello unico e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati, in duplice copia, di cui una in originale:

a) estratto del Piano Regolatore interessante la zona da lottizzare;

b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate dall'intervento con certificato catastale;

c) planimetria catastale in duplice copia estesa ad una zona per una profondità di ml.500 aggiornata;

d) piano quotato in duplice copia del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiori a m. 2,50 riferite ai capisaldi certi, indicante anche il rilievo

delle alberature esistenti e la loro essenza;

e) planimetria in duplice copia adeguatamente quotata nel rapporto 1:300 dell'intervento progettato, riportante:

- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
- l'eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati; l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione.

f) piano particellare delle proprietà e delle eventuali servitù come risulteranno a sistemazione avvenuta e contenente l'indicazione:

- delle aree di proprietà privata;
- delle aree destinate a strade e spazi pubblici,
- delle aree destinate a strade e spazi privati gravate da servitù di uso pubblico;
- delle aree destinate ad edifici pubblici e di pubblico interesse;
- delle aree gravate da servitù sia per la rete di distribuzione idrica, della fognatura e per tutti gli elettrodotti;

g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

h) profili altimetrici in duplice copia nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;

i) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;

l) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione, ecc.

m) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto, laddove richiesto dalla Commissione edilizia;

n) elaborati in duplice copia nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di pubblica utilità, costituiti da:

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
- planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento.

In tali elaborati devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;

o) elaborati relativi a particolari costruttivi delle opere di cui alla lettera n) in idonea scala;

p) computo metrico estimativo delle opere di utilità pubblica da eseguire, redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale vigente;

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

r) schema di convenzione di cui al precedente art. 19;

s) dichiarazione con la quale il richiedente si obbliga a presentare per le particelle costituenti la singola proprietà tutta la documentazione necessaria atta a provarne la piena disponibilità;

t) relazione geologica.

La documentazione di cui ai punti p) e t), nonché la fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione da convenzionare, potranno essere presentate anche soltanto prima della stipula della convenzione stessa.

## **ART. 20 INTERVENTI NELLE ZONE DI IMPORTANZA STORICA-MONUMENTALE**

Le domande intese ad ottenere i titoli abilitativi ad eseguire interventi nel centro storico e nelle zone di importanza storico-monumentale nel capoluogo e nelle frazioni, debbono essere corredate dai seguenti elaborati, in duplice copia, in aggiunta alla documentazione prescritta dall'art. 8:

- a) prospetti dettagliati in scala non inferiore a 1:100 delle fronti interne ed esterne dello stato attuale dell'edificio in oggetto dell'intervento;
- b) prospetti dettagliati in scala non inferiore a 1:100 delle fronti interne ed esterne di progetto con le modalità di restauro;
- c) prospetto principale di progetto in scala non inferiore a 1:50 con indicati tutti i materiali di finiture dell'edificio;
- d) documentazione fotografica;
- e) Relazione paesaggistica.

## **ART.21 DATI FORNITI DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.**

L'Ufficio tecnico comunale può fornire, al fine di consentire il corretto assetto urbanistico delle aree, dati di allineamento ed altimetrici per i progetti di costruzione al quale i progettisti debbono attenersi.

L'Ufficio predetto fornisce anche indicazioni di massima circa la quota e la sezione della fognatura stradale e circa la possibilità della immissione delle condotte private nella fognatura medesima.

Gli interessati sono tenuti a corrispondere le tasse ed i diritti stabiliti per le summenzionate certificazioni ed a rimborsare le spese occorse per le medesime.

## **ART. 22**

## **ISTRUTTORIA PRELIMINARE**

Il proprietario o chi ha titolo a presentare la comunicazione di inizio lavori o l'istanza di titolo abilitativo, o il progettista incaricato, possono richiedere allo Sportello Unico SUAPE di effettuare una istruttoria preliminare sul progetto da presentare.

Alla istanza di parere preliminare deve essere allegato un progetto di massima che indichi in maniera chiara le caratteristiche dell'intervento da realizzare corredato dalla documentazione fotografica della situazione attuale e da una dettagliata relazione tecnica. Il Responsabile del procedimento entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza verifica la completezza della documentazione prodotta e, ove la stessa non sia sufficiente a indicare con chiarezza le caratteristiche dell'intervento, richiede la necessaria documentazione integrativa. I termini per l'esame della pratica rimangono sospesi sino alla integrale presentazione della documentazione richiesta.

In caso di completezza della documentazione l'istruttoria è completata entro i termini stabiliti dall'art. 16/bis della L.R. 1/2004 e il relativo parere viene trasmesso agli interessati, parimenti sulla documentazione prodotta viene riportata la dicitura "atti di cui all'esame preliminare eseguito in data.... Dal responsabile del procedimento..... che firma in calce."

L'interessato al rilascio del titolo abilitativo, per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi, può motivatamente richiedere, previo versamento dei diritti di segreteria previsti, la convocazione di una conferenza di servizi preliminare al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari atti di consenso delle varie amministrazioni coinvolte nel procedimento.

All'istanza deve essere allegato un progetto preliminare o uno studio di fattibilità che illustrino dettagliatamente l'opera da eseguire.

Il responsabile del procedimento entro 10 giorni dalla presentazione verifica la completezza della documentazione prodotta e convoca la conferenza di servizi. Ove la documentazione prodotta non sia esaustiva i termini sono interrotti sino alla produzione degli atti richiesti.

La conferenza di servizi si deve pronunciare entro il termine di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza o dalla integrazione della stessa ove il termine sia stato sospeso ai sensi del comma precedente.

## **ART. 23 APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

I piani di attuativi anche con previsioni planovolumetriche sono adottati e approvati, dopo l'espletamento delle procedure di pubblicazione, con apposita Deliberazione, previo parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, e comunque secondo quanto disposto dalla legge regionale 22.2.2005 n. 11. Le varianti ai piani attuativi sono approvate con le stesse procedure previste per i piani iniziali, in ogni caso qualora il piano attuativo in variante non preveda modifiche sostanziali rispetto al progetto originario (cubatura complessiva, tracciati stradali e numero dei lotti invariati) è ammessa l'approvazione diretta senza provvedere alla Adozione e ad una nuova pubblicazione del Piano stesso.

Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi a norma dell'art. 18 del presente regolamento ed alla trascrizione della

convenzione a cura e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

#### **ART.24**

### **RESPONSABILITA' NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITA' DEL TITOLARE DEL TITOLO ABILITATIVO, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.**

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere iscritti in Albi di Collegi od Ordini professionali della Repubblica, essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

I professionisti incaricati della redazione del Piano Regolatore Generale, fino all'approvazione dello stesso, assumere nell'ambito del territorio del Comune, soltanto incarichi di progettazione di opere e di impianti pubblici.

Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio dell'Ordine per i provvedimenti amministrativi del caso.

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

Il titolare del titolo abilitativo, il committente, il direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono responsabili solidamente nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali o dei regolamenti e delle modalità esecutive previste dal titolo stesso.

I controlli previsti dai commi 1,2,3 dell'articolo 39 della Legge Regionale 18.2.2004 n.1 sono eseguiti entro i limiti stabiliti dalla norma citata, compatibilmente con le possibilità e le risorse assegnate all'ufficio, tramite il programma che attualmente gestisce le pratiche edilizie. Tale programma dovrà prevedere una scelta casuale delle pratiche da verificare senza interventi esterni da parte degli operatori. I controlli da eseguire sono da considerare al lordo dei sopralluoghi già effettuati per il rilascio delle licenze di agibilità e dei normali controlli già eseguiti per la verifica dell'attività edilizia o in seguito ad esposti dei cittadini.

#### **ART. 25**

### **INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI**

Il titolare del titolo abilitativo, prima del ritiro dello stesso, deve nominare il Direttore dei lavori e depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata dal Direttore dei Lavori e dal titolare del titolo almeno tre giorni prima del loro inizio.

In caso di sostituzione del Direttore dei lavori e/o del Costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

In caso di interruzione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione allo sportello unico, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.



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

Il titolare del titolo abilitativo deve dare comunicazione allo sportello unico della ripresa dei lavori.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate all'Ente competente in materia.

Copia dei calcoli e del progetto vistata dall'Ente suddetto deve essere tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo. Il concessionario deve inoltre munirsi di tutti i nulla-osta, visti o autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici o Enti pubblici diversi. Il concessionario, ove prescritto, almeno dieci giorni prima dell'inizio delle opere di intervento edilizio deve chiedere per iscritto all'Ufficio tecnico comunale che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse. L'Ufficio Tecnico è tenuto a rispondere alla richiesta di cui sopra entro trenta giorni dalla presentazione della domanda stessa.

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

L'inosservanza dei precetti contenuti nel presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 50 ed euro 2000.

## **ART. 26 CONDIZIONI E PRESCRIZIONI STABILITE DAL TITOLO ABILITATIVO**

Il permesso per costruire è sottoposto alle condizioni esecutive che ne costituiscono la parte sostanziale e può contenere anche modalità operative, al cui adempimento il titolare, il direttore dei lavori e l'esecutore dell'opera sono ugualmente tenuti. In caso di mancato adempimento si applicheranno i provvedimenti di legge e di regolamento, salva la facoltà di revoca di cui al precedente art. 14.

## **ART.27 PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA E IN SANATORIA.**

Nei casi e nei modi previsti dalla legge (art. 14 DPR 380/2001) il Responsabile del competente ufficio Comunale, previa deliberazione del Consiglio comunale, sentito il parere della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, può rilasciare il permesso di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

## **ART. 28 VARIANTI IN CORSO D'OPERA.**

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui alle leggi vigenti nel caso di realizzazioni di varianti, purché esse siano conformi agli

strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle sanzioni penali.

## **TITOLO II**

# **COMPOSIZIONE COMPITI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.**

### **ART.29 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.**

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

- a) il Sindaco o suo delegato che la presiede senza diritto di voto;
- b) Il Tecnico responsabile dell'Ufficio Lavori pubblici del Comune o suo delegato;
- c) un geologo scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti all'ordine professionale;
- d) Due esperti in materia di beni ambientali , quali membro effettivo e supplente nominati dal Consiglio Comunale sulla base dell'elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 12 , comma 1 lettera c) della Legge Regionale 18.2.2004 n.1;
- e) un ingegnere scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti all'ordine degli Ingegneri;
- f) un architetto scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti all'ordine degli architetti;
- g) un geometra scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti al Collegio dei Geometri;
- h) tre esperti del territorio e della realtà locale scelti dal Consiglio comunale nel rispetto delle minoranze.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, uno dei funzionari in servizio presso il settore urbanistica designato dal responsabile di settore.

La Commissione in oggetto dura in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante.

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

I membri sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

Gli esperti in materia di beni storico-artistici ed ambientali restano in carica fino al rinnovo della commissione cui sono aggregati.

Per la validità dei pareri relativi ad interventi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti indicati alla precedente lettera d).

### **ART. 30 COMPITI DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.**

1. La Commissione è tenuta ad esprimere pareri consultivi, non vincolanti relativamente agli interventi che interessano:

- a) i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui

- agli articoli 13, 14 e 16 della Legge Regionale 24.3.2000 n. 27;
- b) le aree contigue di cui all'articolo 17, comma 3 della Legge Regionale 27/2000;
  - c) i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, le architetture religiose e militari, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29, della L. r. 27/2000;
  - d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole, compresi quelli censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 2.9.1974, n. 53, nonché ai sensi ai sensi dell'art. 33, comma 5 della L. R. 22.2.2005 n. 11, quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale;
  - e) le autorizzazioni e i provvedimenti di cui alla parte terza del D. Lgs. 22.1.2004, n. 42, subdelegate al Comune ai sensi dell'articolo 39, comma 1, dalla Legge Regionale 31/1997 ;
2. La Commissione esprime, inoltre pareri non vincolanti in ordine a:
- a) Interventi per i quali il responsabile del procedimento abbia espresso dubbi interpretativi sull'applicazione della normativa di riferimento, necessitanti di un parere tecnico consultivo qualificato;
  - b) progetti di particolare interesse o complessità che il Dirigente ritenga di sottoporre all'esame della Commissione;
  - c) valutazioni sulla sussistenza di interessi pubblici prevalenti rispetto a quelli privati e di idonee ulteriori motivazioni, in caso di procedimento di annullamento d'ufficio di un titolo abilitativi edilizio;
  - d) pareri preventivi che abbiano un contenuto di interesse generale;
  - e) parere sul contenuto dei piani attuativi da esprimere prima dell'adozione da parte dell'organo competente;
  - f) parere sui titoli abilitativi in sanatoria ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 3.11.2004, n. 21;
  - g) parere per chiusura di parti di costruzione – art. 69 del presente regolamento;
  - h) in tutti gli altri casi specificatamente previsti dalla legge.

Qualora il Responsabile del rilascio del permesso di costruire intenda adottare determinazioni difformi al parere espresso dalla Commissione edilizia-urbanistica deve motivare nel provvedimento tali difformità

### **ART. 31 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce in via ordinaria con cadenza tale da garantire il rispetto dei tempi previsti per il rilascio dei titoli abilitativi ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

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

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ad eccezione del Presidente il quale non ha diritto di voto.

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

I soggetti di cui all' art. 6 possono chiedere di esser ascoltati personalmente o a mezzo

di un incaricato.

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

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

I processi verbali vengono firmati dai Membri della Commissione e dal segretario.

### **ART.32**

#### **COMPENSO AI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

Ai membri di cui all'art. 29 del presente regolamento è corrisposto un gettone di presenza per ogni riunione cui abbia partecipato nella misura consentita dalle vigenti disposizioni in materia per consessi operanti presso le Amministrazioni dello Stato.

L'importo dei predetti gettoni di presenza è determinato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione formale soggetta ai controlli di legge.

## **TITOLO III**

# **ESECUZIONE DEI LAVORI: OBBLIGHI E CAUTELE**

### **ART. 33 CANTIERI DI LAVORO**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affisso, visibile e leggibile, un cartello in cui siano indicati:

- a) le opere in corso di realizzazione;
- b) il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo e gli estremi di questo;
- c) il nominativo del responsabile dei lavori, ove designato;
- d) la denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori;
- e) la denominazione dei subappaltatori;
- f) il nominativo del direttore dei lavori e del direttore tecnico del cantiere;
- g) il nominativo ed il titolo dei professionisti responsabili della sicurezza del cantiere;
- h) eventuali estremi di iscrizione alla Cassa Edile, INAIL e INPS della ditta esecutrice dei lavori e quelle subappaltatrici.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio.

Il luogo destinato all'opera ed al deposito di materiali deve essere chiuso, con un assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Gli assiti debbono essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,0 e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza.

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

In ogni caso devono osservare le cautele atte ad impedire ogni pericolo di danno a persone ed a cose, per attenuare, quanto più possibile, l'incomodo dei terzi connesso con la esecuzione delle opere.

L'inosservanza dei precetti contenuti nel presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 50 ed euro 2000.

### **ART.34 PONTI E SCALE DI SERVIZIO.**

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

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la

particolare concessione comunale l'Autorizzazione di altri Enti competenti.

**ART. 35**  
**SCARICO DEI MATERIALI,**  
**DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE**  
**STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati dentro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi smaltiti nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o dei rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato e spargimento lungo il tragitto.

Qualora ciò si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali ed alla pulizia della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito. I materiali provenienti dalle demolizioni non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche private, quando vi sia pericolo di incendio.

Sono proibiti quei sistemi di demolizione che, per i conseguenti scuotimenti del terreno, possono dar luogo a danni e molestie ai fabbricati vicini.

L'inosservanza dei precetti contenuti nel presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 50 ed euro 2000.

**ART.36**  
**OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO**  
**O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.**

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

Il Responsabile del servizio, nel rilasciare l'autorizzazione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso della occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

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

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

Nell'atto di autorizzazione, il Responsabile del Servizio stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguo di tempo.

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

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

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

L'Amm.ne Comunale può concedere l'occupazione del suolo pubblico e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. , oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento.

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

### **ART. 37 OSTENSIONE IN CANTIERE DEL TITOLO ABILITATIVO E DEI DISEGNI APPROVATI**

Il permesso di costruire o la copia della Segnalazione certificata di inizio attività ed i disegni allegati, nonché l'attestato di avvenuta approvazione del progetto dalla Provincia di Perugia ai sensi della L.R. n. 5 del 27.1.2010 devono essere conservati in cantiere fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso.

L'uno e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Gli Ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Responsabile del Servizio, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.



**ART. 38**  
**DENUNCE PER ALTRI FATTI**

E' fatto obbligo di segnalare all'autorità comunale, oltre alle interruzioni dei lavori autorizzati con il permesso di costruire o la S.C.I.A. come prescritto dal precedente art. 25, anche tutti i fatti occorsi durante l'esecuzione dei lavori, quando possono comunque interessare l'azione di vigilanza.

**ART. 39**  
**RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE**

Il costruttore e/o l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione delle opere, ferma restando la responsabilità di altri se prevista dalle leggi vigenti.

Il Responsabile del competente servizio comunale può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

**ART. 40**  
**RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Il titolare del titolo abilitativo che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

**ART. 41**  
**PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

**ART. 42**  
**DOMANDA PER L'AUTORIZZAZIONE  
DI ABITABILITA' O AGIBILITA'**

Il titolare del titolo abilitativo dopo aver ultimato i lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al Comune. Con apposita domanda in bollo, richiede l'autorizzazione di agibilità.

Le opere edilizie non possono essere adibite all'uso previsto nella permesso di costruire o nella SCIA senza il preventivo rilascio della licenza di agibilità.

Il controllo dell'opera viene effettuato dall'Ufficio tecnico comunale e dall'autorità sanitaria locale secondo le modalità stabilite dal Capo I° del Titolo IV della Legge

Regionale 18.2.2004 n. 1.

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

Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità parziale relativa anche alle singole parti purché sia prodotta tutta la documentazione prevista.

Le opere di carattere pubblico (strade, fogne, ecc...) connesse alle lottizzazioni ed ai comparti edilizi che non fossero state eseguite direttamente dal Comune, dovranno essere consegnate al Comune stesso libere da servitù, ipoteche e da ogni qualsiasi onere, previo accertamento della conformità della loro realizzazione alle condizioni fissate nelle autorizzazioni o convenzioni e della loro idoneità tecnica.

Il Comune esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale ed alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, come previsto dalle leggi vigenti, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere, con l'obbligo, da parte di chi dirige e sorveglia i lavori, di dare ogni notizia richiesta e di prestare opera per eventuali rilievi e misurazioni.

Il Responsabile del Servizio competente ordina la sospensione dei lavori nei casi previsti dalle norme vigenti e quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata la sua sostituzione;
- d) Il permesso di costruire o la SCIA risultino ottenute in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui alla legge Regionale 3.11.2004 n. 21 da adottare e notificare decorsi quindici giorni e non oltre quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Qualora il Responsabile del servizio sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

L'ordinanza di sospensione può essere emessa anche per opere già ultimate al fine di consentire al responsabile del servizio di valutare correttamente il provvedimento definitivo da adottare.

Qualora le infrazioni si riferiscano ad opere eseguite da Amministrazioni statali o regionali, il Comune informa il ministero dei lavori pubblici o la Regione.

Il Comune può procedere ad ispezioni, anche nei fabbricati esistenti, ogni qualvolta ne appaia l'opportunità di pubblico interesse, quando il proprietario non provveda convenientemente alla tutela della incolumità pubblica o al fine di verificare l'esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativi o in difformità da titoli precedenti.

L'esecuzione delle ordinanze di demolizione è sospesa in caso di presentazione da

parte degli interessati di istanza di titolo abilitativo in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge Regionale 21/2004.

### **Art. 43 IMMOBILI INAGIBILI**

1. Il Comune ha facoltà di dichiarare l'inagibilità degli immobili, ancorché muniti di certificazione di agibilità, qualora:
  - a) le condizioni delle strutture o degli impianti siano tali da pregiudicare la sicurezza e l'incolumità delle persone o dei beni;
  - b) la condizione di degrado è tale da pregiudicare la salute degli occupanti. Costituiscono condizioni di degrado la presenza di umidità, il deposito di rifiuti, il mancato allontanamento delle acque nere, la mancanza di acqua potabile ed altre condizioni ritenute tali dalla Autorità Sanitaria;
  - c) si accertino gravi carenze nei requisiti di aerilluminazione o la disponibilità di servizi igienici.
2. Nei casi di cui al comma precedente e nei casi in cui gli alloggi risultino sovraffollati rispetto alle dimensioni, possono essere valutate, se del caso tramite sopralluogo e parere degli organi competenti, le condizioni per ordinare lo sgombero delle unità immobiliari. Gli immobili dichiarati inagibili possono essere nuovamente occupati solo previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento e conseguente rilascio di certificazione di agibilità.

### **ART. 44 DIRITTI COMUNALI E RIMBORSO DELLE SPESE**

L'Amministrazione comunale con apposita deliberazione stabilisce le misure e le modalità di esenzione dei diritti comunali e del rimborso delle spese

### **ART. 45 ESECUZIONE D'UFFICIO**

Il Responsabile del competente servizio, oltre ai casi disciplinati dalla Legge, ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitu' pubblica o usi civici;
- b) della riproduzione del numero civico;
- c) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- d) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;

e) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;

f) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'ufficio o parte di esso, che minacci rovina;

g) della bonifica delle discariche abusive o non regolamentari.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile del servizio diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine. Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

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

Le spese sostenute saranno a carico del proprietario inadempiente ed il Comune provvederà alla riscossione con le modalità previste dalle normative vigenti

#### **ART.46 GARANZIE**

Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

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

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

L'ammontare e le modalità di versamento della cauzione, a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione delle lottizzazioni di cui all' art. 18 del presente regolamento, sono stabiliti dalla convenzione stessa.

Nelle forme previste dai precedenti commi, il titolare del titolo abilitativo, prima del rilascio dello stesso, deve garantire il versamento del contributo afferente alla stesso come previsto dal titolo II° della Legge Regionale 18.2.2004 n. 1 nei casi in cui esso è dovuto.

# TITOLO IV

## INDICI E PARAMETRI

### ART. 47 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Per i parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale 3.11.2008 n. 9 integrato con le seguenti disposizioni:

1) Superficie utile coperta - (Suc) – art. 17 R.R. n. 9/2008 – Il punto 2) lettera e) del 3° comma è integrato dal seguente:

Al di fuori delle zone agricole : a) porticati a piano terra, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta (SC) dello stesso piano ( i porticati chiusi su tre lati rientrano in ogni caso nel computo della SUC salvo se finalizzati alla composizione architettonica dei prospetti e dei volumi e quando il rapporto tra la profondità e la larghezza non superi 0,3). Gli spazi aperti posti fuori dal perimetro dell'edificio sovrastante non sono considerati portici ma rientrano nelle previsioni di cui al successivo punto; b) tettoie, pensiline, pergole aperte su tre lati fino ad un massimo del 40% della Suc e sporgenza non superiore a 3.50 m; c) spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, fino ad un massimo del 40% della superficie coperta del relativo piano e con sporgenza o profondità non superiore a 2,50 m..

Ai fini del calcolo della superficie utile coperta di ogni piano dell'edificio non sono conteggiate le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.

Le pertinenze di cui lettera i) del 3° comma dell'articolo 17 del Regolamento Regionale 3.11.2008 n. 9 possono essere realizzate nel limite massimo di mq 30, per edifici fino ad una SUC massima di mq 600, per edifici oltre tale SUC si applica il limite massimo pari al 5% dell'esistente e comunque fino ad un massimo inderogabile di mq 40. Le superfici vanno computate al lordo di eventuali superfici già esistenti aventi le medesime caratteristiche (se già esistono pertinenze superiori alle massime ammissibile non è consentito costruirne altre) .

2) Superficie utile coperta - (Suc) – art. 17 R.R. n. 9/2008 – Il 3° comma è integrato dal seguente:

Nelle zone industriali sono considerati locali tecnologici quelli destinati ad accogliere impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di pompaggio, silos, purchè si dimostri la loro indispensabilità rispetto all'attività aziendale e purchè gli stessi siano contenuti entro il limite del 20% della SUC complessiva dell'organismo edilizio.

3) Nelle zone industriali il calcolo della SUC non tiene conto del parametro relativo all'altezza di ml. 3,50 previsto dalla lettera a) del 1° comma dell'articolo 17 del R.R. 9/2008; in tali zone l'altezza massima del piano è prevista in funzione dell'attività produttiva da insediare in ogni caso entro il limite massimo consentito dal P.R.G..

4) Nelle zone industriali i locali di servizio dell'azienda, show room, uffici, laboratori tecnici, abitazione del custode ecc., realizzati ai piani superiori, non incidono nel calcolo della SUC quando sono individuati con atto pubblico registrato e trascritto come

pertinenze inscindibili dell'immobile aziendale. L'alienazione a qualsiasi titolo di tali locali deve avvenire solo unitariamente al resto dell'immobile aziendale.

#### **ART. 48**

#### **AREA PERTINENTE PER IL CONTEGGIO DELLE CUBATURE AMMESSE DAL PRG**

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

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

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

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

E' ammesso il trasferimento di cubatura da lotti limitrofi a condizione che le previsioni di PRG siano omogenee sia per il lotto ricevente che per quello trasferente, entrambi i lotti siano ubicati nella stessa macroarea, se trattasi di intervento nelle Frazioni e nello stesso ambito per interventi nel Capoluogo il trasferimento della cubatura avvenga con atto pubblico. L'Amm.ne Comunale, previa approvazione di apposito piano attuativo, può consentire il trasferimento di cubatura anche tra aree non omogenee (zone B e zone C) qualora ciò sia opportuno per garantire un più omogeneo assetto urbanistico del comparto. In tal caso il lotto ricevente e quello trasferente debbono essere confinanti o separati solamente da Vie pubbliche o da strade di PRG.

Per le cubature relative esclusivamente ai terreni di proprietà dell'Amm.ne Comunale in deroga a quanto previsto dai commi precedenti è ammesso il trasferimento in tutto il territorio comunale. In tal caso la cessione dovrà avvenire con atto pubblico registrato e trascritto e i lotti cedenti e riceventi dovranno essere classificati in zona "B" o "C". I progetti relativi ai lotti riceventi la cubatura dovranno in ogni caso rispettare i parametri relativi e gli standards urbanistici previsti dalle norme vigenti per la zona in cui gli stessi sono ubicati ad eccezione della S.U.C. ammissibile.

#### **ART.49**

#### **DESTINAZIONE D'USO.**

Ogni attività diretta a costruire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale fermo restando quanto previsto dall'art. 33 della L.R. 1/2004.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non accompagnato da opere è soggetto al rilascio di apposito titolo abilitativo.

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

La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere conforme a quella indicata nel

titolo abilitativi.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tendenti a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 50 DISTANZE**

Si applicano le disposizioni di cui al capo V del R.R. 9/2008.

### **ART. 51 PARCHEGGI**

Ai sensi dell'art. 9 della legge 24/3/1989, n.122, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni ed ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni Culturali ed Ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 gg.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma precedente è soggetta ad autorizzazione gratuita.

I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, ove la situazione dei luoghi lo richiedano, autorizzare in tutto o in parte la monetizzazione degli spazi di sosta previsti nel rispetto dell'apposito regolamento comunale.

### **ART. 51/Bis REQUISITI PARCHEGGI EDIFICI NON RESIDENZIALI**

Ai fini del conseguimento del titolo edilizio abilitativo, è obbligatorio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano ad essi pertinenziali o no. La disposizione di cui al comma precedente non si applica agli immobili di proprietà delle Amministrazioni pubbliche.

## **TITOLO V**

### **ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI**

#### **ART. 52**

##### **ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI E STRADALI.**

Non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti a qualsiasi scopo siano adibiti, entro le fasce di rispetto del cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi vigenti.

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

All'interno delle fasce di rispetto stradali, oltre a quanto disposto dall'art. 34 della L.R. 24.3.2000, n. 27 e dalle specifiche norme vigenti in materia, possono essere consentite recinzioni, piantumazioni di siepi ed alberi, escavazioni laterali, sistemazioni esterne di lotti edificabili, previa autorizzazione degli Enti proprietari e/o preposti in materia e stipula di convenzione, nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere le opere, su semplice richiesta degli Enti suddetti o dell'Amm.ne C.le, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

#### **ART. 53**

##### **ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Le attività di scavo o rinterro, conseguenti alla coltivazione di cave e torbiere, sono soggette alle norme della L.R. 3.1.2000 n.2 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **ART. 54**

##### **REALIZZAZIONE DI CABINE ENEL - SIP - GAS**

Le cabine ENEL, TELECOM e GAS possono essere realizzate anche in zone vincolate, purché non siano in contrasto con i principi informativi dello strumento urbanistico di previsione generale (contrasto con la viabilità di piano, ecc.) e si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.

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

Le cabine relative a servizi generali di pubblico interesse possono essere realizzate, ove ne ricorrano i presupposti e non creino pericoli per la viabilità, in deroga alle norme relative alla distanza e cubature consentite.

#### **Art. 55**

##### **CONTATORI**

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare significativa alterazione delle facciate.

2. Fermo restando che i contatori per il gas devono essere posizionati all'esterno degli edifici, l'alloggiamento degli stessi è individuato, di norma, nelle opere che delimitano la



proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) o in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie tenendo conto anche dello spazio, necessario all'installazione da parte del titolare della fornitura dei dispositivi di protezione o regolazione imposti dalle norme vigenti, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata, la cui funzionalità non deve essere pregiudicata dall'eventuale contatto con posti auto. Tali modalità dovranno comunque essere concordate con i gestori dei servizi .

Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.

3. Qualora negli edifici esistenti nel centro storico della città, le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza.

Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o possedere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico.

#### **ART. 56**

#### **INSTALLAZIONE DI BOX PREFABBRICATI E STRUTTURE PRECARIE.**

Nel centro urbano e nei centri abitati della zona extraurbana, è vietata la costruzione di stalletti o di casotti per la tenuta di suini o di animali di bassa corte.

E' ammessa solamente la installazione di tettoie in legno per la copertura degli spazi di sosta degli autoveicoli a condizione che le strutture proposte si armonizzino con le strutture esistenti.

#### **ART.57**

#### **RISPETTO DELLE ALBERATURE**

Gli alberi e la flora spontanea esistenti nel territorio comunale, quale che sia la zona in cui sorgono, sono tutelati ai sensi della L.R. 19/11/2001, n.28 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone alberate le costruzioni dovranno essere ubicate e confermate in modo da evitare quanto più possibile l'abbattimento delle alberature protette. A tal fine gli interessati dovranno presentare all'Autorità Comunale il rilievo esatto delle alberature esistenti corredato da fotografie e lo schema planovolumetrico dell'edificio progettato.

# **TITOLO VI**

## **PRESCRIZIONI EDILIZIE**

### **CAPO I**

### **PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI**

#### **ART. 58**

#### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI**

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi nonché le aree pertinenziali, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

2. L'Amministrazione comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e, in caso di inottemperanza, provvedere d'ufficio ponendo le spese a carico degli stessi, l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare soluzioni esteticamente deturpanti e condizioni di degrado tali da recare grave pregiudizio al decoro, alla sicurezza e alla pubblica incolumità.

#### **ART. 59**

#### **AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO**

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

Le cornici di coronamento e la gronda dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore a mt. 0,80 dal filo del fabbricato.

Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

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

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

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio e lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre cm. 3,50.

Al di sopra di mt.3,50 dal piano del marciapiede o di mt.4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10

della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,20. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt 10,0.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico, il Responsabile del servizio competente, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

Nelle nuove costruzioni sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri e filo stradale.

## **ART. 60 MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI**

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile pulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte, che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

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

### ***Recinzioni in zone agricole***

Le recinzioni in zone agricole, qualora ammesse, da realizzare sulle aree di pertinenza delle abitazioni dovranno essere eseguite con murature, realizzate con pietrame del posto<sup>1</sup> per un'altezza non superiore a ml 0,50 o in alternativa, con elementi vegetali arbustivi di specie autoctona, ed interposta rete metallica fino ad una altezza massima di ml 1,80. Le siepi dovranno essere realizzate con specie autoctone da scegliere tra quelle di cui all'Allegato C delle presenti norme.

Le recinzioni afferenti attività di allevamenti allo stato naturale potranno essere eseguite con caratteristiche di temporaneità e semprechè sia garantito l'attraversamento pubblico degli spazi agricoli. In tal caso le recinzioni potranno essere eseguite con dritti in legno con interposti fili di acciaio, fino ad un'altezza di ml 1,30, oppure con dritti in legno ed interposte crociature, sempre in legno, fino ad un'altezza massima di ml 1,50. Per particolari tipi di allevamento relativi ad animali di piccola taglia (selvaggina, lumache, pollame, etc) è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete metallica e sostegni in legno.

Lungo le strade pubbliche e le strade private di uso pubblico le recinzioni, qualora ammesse, devono essere realizzate ad una distanza dal ciglio della strada superiore o uguale a ml 1,50, salvo norme specifiche più restrittive emanate dall'Ente proprietario o gestore della stessa.

Nel caso sussistano particolari situazioni di visibilità, il Comune, previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, prescriverà le opportune distanze, altezze e materiali da impiegare.

Nelle zone agricole le recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza degli edifici esistenti e comunque non superare la superficie massima recintata di mq. 3.000.

---

<sup>1</sup> Arenaria, ciottoli di fiume, laterizi di recupero e/o fatti a mano.

E' facoltà dell'Amm.ne Comunale autorizzare superfici chiuse maggiori in caso di allevamenti, o altre particolari coltivazioni o attività. E' ammessa altresì deroga per la recinzione di spazi destinati ad orto della superficie complessiva massima di mq 1.000.

### ***Recinzioni in aree urbane***

Le recinzioni da realizzare nelle zone omogenee B, C, D, F di cui al D.I 1444/68, come definite e perimetrare dal P.R.G. parte operativa, saranno preferibilmente realizzate con i materiali tipici della tradizione storico-edilizia: murature in pietrame locale o in mattoni a faccia a vista, murature ad intonaco a calce con copertine lapidee o in laterizio, cancellate in ferro di disegno consono all'ambiente. Sono altresì ammesse le recinzioni eseguite con essenze vegetali ed eventuale rete metallica interposta.

Nelle zone residenziali, all'interno dei centri abitati, l'altezza massima prevista per le recinzioni non dovrà superare i ml. 1,80 di cui almeno il 50% da realizzarsi con materiali trasparenti di caratteristiche e colorazioni adeguate alla zona circostante. Nelle zone sprovviste di marciapiede il filo della recinzione dovrà essere arretrato di almeno ml. 1 rispetto al limite della carreggiata, facendo salve eventuali maggiori distanze previste dal Codice della strada. E' in facoltà dell'Amm.ne Comunale in particolari casi ove esistono allineamenti già esistenti e consolidati derogare dalla norma citata imponendo arretramenti maggiori o minori a seconda delle necessità. Gli accessi carrabili dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale secondo le prescrizioni del codice della strada o eventuali maggiori prescrizioni previste dall'Ente proprietario della strada per tutelare la sicurezza della circolazione.

## **ART. 61 MANUTENZIONE DELLE AREE**

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico e le superfici scoperte di pertinenza degli edifici devono essere sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decoro a cura del proprietario.
2. Ferma restando la normativa vigente in materia di rifiuti, il Comune può ingiungere al proprietario di provvedere alla manutenzione necessaria alle finalità di cui sopra e alla rimozione di eventuali materiali accumulati e, in caso d'inottemperanza, procedere d'ufficio a spese dello stesso.
3. I progetti degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedere le pavimentazioni, le recinzioni, e le altre opere relative alla sistemazione delle aree suddette, uniformandosi alle disposizioni di cui ai successivi articoli, salvo diverse o più specifiche indicazioni dello strumento urbanistico in vigore nella zona.
4. I progetti edilizi per nuove costruzioni e/o opere di urbanizzazione devono prevedere appositi spazi per alloggiare i contenitori per la raccolta dei rifiuti.

## **ART. 62 SERVITU' PUBBLICHE**

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

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;

- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, fanali, lampade, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori, impianti tecnologici in genere, anche internati negli stessi muri degli edifici, fontane pubbliche;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo commemorativo;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate a , le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per atti imputabili ai proprietari stessi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

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

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

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

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

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla indicazione della numerazione interna.

### **ART. 63 APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI**

L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo. Il Titolo è rilasciato purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

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

Qualora non ottemperino, il Responsabile del servizio competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

I titoli abilitativi di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:100;

- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

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

Nel centri storici le insegne dovranno uniformarsi alle caratteristiche del luogo evitando i sostegni a bandiera.

Le istanze relativi ai titoli abilitativi dovranno essere redatti secondo le previsioni del vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Ai sensi dell'art. 53 comma 7 del Regolamento di Esecuzione del Codice della strada il rilascio dell'autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelloni o altri mezzi pubblicitari è subordinato al versamento della somma stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio del titolo abilitativi è subordinato al preventivo parere dell'Ufficio di Polizia Municipale il quale dovrà valutare il rispetto delle norme relative alla sicurezza della circolazione.

Il registro riepilogativo dei titoli abilitativi rilasciati potrà essere su supporto informatico in uno con il registro generale dei titoli abilitativi.

#### **Art. 64**

### **PARABOLE, IMPIANTI SATELLITARI ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO ARIA ESTERNI AI FABBRICATI**

1. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968 (centro storico), all'esterno degli edifici, fatto salvo quanto disposto nei successivi commi, è vietata l'installazione e/o il posizionamento dei seguenti apparati e impianti:

- a) Parabole ed impianti satellitari;
- b) Impianti di condizionamento e climatizzazione.

2. La realizzazione degli apparati di cui al precedente comma è ammessa esclusivamente se gli stessi siano ubicati sul tetto, sul piano di copertura degli edifici ovvero in parti non visibili delle facciate. In particolare:

- a) le parabole devono essere centralizzate e di colore tale da arrecare il minimo contrasto con il colore delle coperture.
- b) gli impianti di condizionamento aria devono essere collocati nel punto di minore impatto visivo

3. Per tutte le nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni che interessino l'intero organismo edilizio, indipendentemente dalla zona di appartenenza, è prescritta, di norma, l'installazione di apparati ed impianti centralizzati. Eventuali deroghe devono essere congruamente motivate in relazione a specifiche e comprovate esigenze architettoniche o di utilizzazione. In tali casi gli eventuali impianti al servizio di singole unità immobiliari dovranno essere architettonicamente compatibili con l'organismo edilizio.

4. I proprietari degli impianti ubicati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 02/04/1968 non in regola con le prescrizioni sopra indicate, hanno l'obbligo di rimuovere, spostare o adeguare gli impianti stessi alla nuova normativa, entro il termine del 31/12/2013.

L'inosservanza dell'obbligo di adeguamento, oltre all'obbligo di rimozione degli impianti, comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da euro venticinque ad euro

cinquecento, valutata dal dirigente in relazione alla gravità dell'infrazione.

5. Fermo restando l'obbligo di ripristino sopra evidenziato, l'inosservanza dei precetti contenuti nel presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 25 ed euro 5000.

#### **Art. 65**

### **IMPIANTI TECNOLOGICI ED IMPIANTI RADIO BASE PER TELEFONIA MOBILE**

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate degli edifici ricadenti nelle zone omogenee A di cui al D.M. 02.04.1968.

2. Non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore, motocondensanti ed altri impianti tecnologici tradizionali, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici. Sono fatte salve le soluzioni formali e tecnologiche finalizzate all'inserimento armonico e funzionale di tali elementi nella composizione architettonica degli edifici.

3. Tali impianti devono essere collocati preferibilmente:

a) sulle coperture a falde inclinate degli edifici, qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;

b) sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;

c) all'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici;

4. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile, la loro installazione è consentita nelle aree individuate dall'amministrazione comunale nel piano di copertura radioelettrica per la telefonia mobile.

#### **ART. 66**

### **DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE**

I cornicioni devono essere muniti di canale di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

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

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane addossato ai muri prospiciente lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a mt. 1,50 dal piano del marciapiede o a mt. 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente agli urti e, possibilmente, essere collocato in modo da non costituire aggetto.

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

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a

spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio tecnico comunale.

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

#### **ART. 67**

### **RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI**

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

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

Il Responsabile del servizio competente, può ordinare, a norma dell'art. 45 del presente regolamento, il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

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

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

#### **ART. 68**

### **INFISSI DI FINESTRE E PORTE**

Nel centro storico è vietato l'uso di serrande avvolgibili e saracinesche metalliche chiuse e non potrà essere consentito il rinnovo di quelle esistenti.

Le finestre dovranno essere dotate esclusivamente di persiane o sportelloni in legno a seconda del carattere dell'edificio oppure di protezioni in ferro lavorato a disegno geometrico semplice. È facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, autorizzare l'utilizzo di materiali diversi comunque per colori e tipologia consoni alle caratteristiche del luogo.

#### **Art. 69**

### **Chiusure di parti di costruzione con vetrate**

1. Non è consentito chiudere con vetrate di qualsiasi tipo i balconi aggettanti.
2. La chiusura con vetrate di qualsiasi tipo, con esclusione degli infissi scorrevoli tipo Sun-room, di logge incassate, verande, altane, portici, comporta la trasformazione delle superfici di tali ambienti in "superfici coperte di piano" e, pertanto, contribuiscono alla determinazione della superficie utile coperta.



3. E' ammessa la deroga alla disposizione del precedente comma esclusivamente per la realizzazione delle superfici e volumi individuati dall'art. 38 della L.R. 18/02/2004, n. 1, nelle misure e limitazioni in esso stabilite, finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico.

4. Negli edifici esistenti, sia singoli che appartenenti a complessi edilizi realizzati sulla base di progetti unitari, le istanze per la chiusura di logge, verande incassate, altane e portici, anche con infissi scorrevoli tipo Sun-room, possono essere ammesse solamente su parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, e qualora non ricadano nelle zone "A" di cui al D. M. 02/04/1968.

5. Devono essere comunque garantite la aperture di ventilazione e/o aerazione eventualmente presenti sulle facciate prospicienti le superfici chiuse con le suddette vetrate.

6. E' ammessa, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e per una superficie stabilita dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella misura massima del 50% dei locali in cui si svolge l'attività, la chiusura temporanea di portici o verande. Tale chiusura non rientra nel calcolo della SUC e nel computo delle distanze dai confini e dalle strade, ciò a condizione che sia a carattere temporaneo per il periodo che va dal 1° ottobre al 30 aprile di ogni anno.

#### **ART. 70 MATERIALI DA COSTRUZIONE**

Entro il centro storico i tetti dovranno essere mantenuti o costruiti esclusivamente con manto di coppi in laterizio ed il colore dovrà uniformarsi alle coperture dei tetti circostanti.

Tutti i materiali usati per pareti esterne (intonaci, soglie, riquadrature, cornici, paramenti, infissi, canali di gronda, pluviali, ecc.) dovranno essere di tipo e materiale tradizionale locali e, comunque, il loro impiego è sempre subordinato alla preventiva autorizzazione del Comune.

#### **ART. 71 STEMMI E LAPIDI**

Stemmi, lapidi e qualsiasi altro elemento decorativo inseriti nelle facciate degli edifici, non possono essere rimossi se non previa autorizzazione del Responsabile del servizio competente, fermo restando l'obbligo dell'autorizzazione per apporne di nuovi.

#### **ART. 72 ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ E SICUREZZA DEGLI SPAZI ESTERNI, PUBBLICI, D'USO PUBBLICO, DI PROPRIETÀ COMUNE O CONDOMINIALE**

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo:

a) tutti i dislivelli con altezza superiore a m. 0,5, devono essere protetti con barriere di sicurezza dalla caduta (parapetti, ringhiere, ecc.) aventi le caratteristiche di cui al secondo comma di questo articolo;

b) il piano calpestabile deve essere costituito da materiali antisdrucchiolevole ed essere libero da elementi infissi che non siano sufficientemente visibili e segnalati e da elementi aggettanti sul piano per più di cm. 15 ove posti ad un'altezza utile inferiore a m. 2,40;

c) il piano transitabile da veicoli deve essere libero da elementi aggettanti su di esso per più di cm. 15 cm. ove posti ad un'altezza inferiore utile a m. 4,50;

d) i dislivelli nella pavimentazione (marciapiedi, gradini ed analoghi) debbono avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere, quando necessario, opportunamente raccordati.

2. I parapetti, le ringhiere e analoghe strutture di protezione, debbono possedere i seguenti requisiti:

□ altezza minima rispetto al livello del calpestio più alto: m. 1,00;

□ non scalabilità mediante gli elementi che lo costituiscono, specialmente con riferimento all'utenza infantile;

□ vuoti di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;

□ adeguato ancoraggio e materiali tali da resistere agli urti accidentali.

3. Le scale accessibili all'utenza debbono avere le seguenti caratteristiche:

□ larghezza non inferiore a ml. 1,20;

□ pavimentazione antisdrucchiolevole;

□ andamento regolare, privo di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;

□ gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;

□ pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;

□ pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo non inferiori a ml. 1,30;

□ parapetti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente;

□ corrimano su almeno un lato della scala nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore e con sviluppo continuo.

4. Il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, ovvero il rispetto delle norme indicate al primo comma ove di diverso contenuto, è asseverato dal tecnico progettista.

## **CAPO II PARTI INTERNE DEI FABBRICATI**

### **ART. 73 CORTILI, CHIOSTRINE E POZZI LUCE**

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni o varianti essenziali di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche spazi limitati da tre sole pareti purché di altezza non inferiore a mt. 3,0, anche se pensili, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5,0, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di ml.10,0.

Sono esclusi i casi di recupero edilizio.

Nel caso che la lunghezza di ciascuna delle pareti antistanti non superi i ml. 5,0, si applica quanto disposto dall'articolo per le rientranze negli edifici.

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

La costruzione di chiostrine e di pozzi luce, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno. E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.

Le chiostrine ed i pozzi luce non possono avere lati inferiori a mt.4,0.

Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia, ben ventilati per il rinnovo dell'aria.

Nelle chiostrine e nei pozzi luce non è ammessa alcuna sporgenza. Chiostrine, pozzi luce e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

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

### **ART. 74 REQUISITI DEI VANI DESTINATI AD ABITAZIONE**

I vani dei piani completamente interrati non possono essere adibiti ad abitazione, anche nei fabbricati già esistenti.

I vani dei piani seminterrati, per essere destinati ad abitazione, devono possedere i seguenti requisiti:

- a) intercapedine ventilata e fognata larga non meno di mt. 1,0, intorno ai muri esterni ad un livello non inferiore a cm. 30 rispetto al pavimento;
- b) vespaio ventilato sotto il pavimento per un'altezza minima di cm. 30;
- c) almeno un lato completamente fuori terra;
- d) gli altri lati, se interrati, non possono esserlo ad un livello superiore alla metà dell'altezza interna del vano;

- e) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt. 2,70;
- f) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché, in nessun caso, risulti inferiore a mq. 1,40;
- g) cubatura minima mc. 25.

I vani dei piani terreni, qualora siano privi del seminterrato, per essere destinati ad abitazione, devono essere costruiti con sottostanti vespai, ben ventilati per tutta la loro estensione o solai muniti di camera d'aria per l'intera superficie o con costruzione di un adeguato cunicolo ventilato di larghezza non inferiore a m. 1,0 e profondità non inferiore a cm. 50.

Tali vani debbono possedere tutti i requisiti seguenti:

- a) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt. 2,70;
- b) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché, in nessun caso, risulti inferiore a mq. 1,20;
- c) cubatura minima mc.25.

I vani degli altri piani, per essere destinati ad abitazione debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt. 2,70;
- b) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché in nessun caso risulti inferiore a mq. 1.20;
- c) cubatura minima mc.20.

I vani dei piani attici, per essere destinati ad abitazione, debbono possedere tutti i seguenti requisiti:

- a) altezza tra il piano del pavimento ed il soffitto non inferiore a mt. 2,50;
- b) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché in nessun caso risulti inferiore a mq. 1,0;
- c) cubatura minima mc .20;
- d) controsoffitto con camera d'aria o isolante termico in modo che il coefficiente di trasmissione non sia superiore a 1,2 cal/mq. h.C.

I vani dei sottotetti, per essere adibiti ad abitazione, debbono possedere tutti i seguenti requisiti:

- a) altezza tra il piano del pavimento ed il soffitto non minore di mt. 2,0, misurati sulla parete verso l'imposta del tetto;
- b) altezza media non inferiore a mt. 2,50;
- c) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza purché, in nessun caso, risulti inferiore a mq. 1,0;
- d) cubatura minima mc. 20;
- e) controsoffitto con camera d'aria o isolante termico in modo che il coefficiente di trasmissione totale non sia superiore a 1,2 cal./mq. h.C.

Per gli edifici esistenti è facoltà del Responsabile del servizio competente, su conforme parere della ASL autorizzare deroghe ai parametri sopra indicati

Quando le coperture sono rivestite di asfalto o guaina bituminosa, queste debbono essere protette da un pavimento o da vernice riflettente, che li difenda dal calore.

Può essere consentita la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova

costruzione, a condizione che:

- la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato;
- la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
- lo spazio sottostante il soppalco, sia esso destinato a vano abitabile o a spazio funzionale, abbia altezza interna non inferiore a m. 2,40;
- lo spazio sovrastante il soppalco ad uso abitabile, in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari 2,40 non sia dotato di fondellature e possieda gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui è destinato. A tal fine, la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento del locale soppalcato, escludendo dal calcolo la superficie del soppalco;
- il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

Le superfici del soppalco non concorrono alla determinazione delle superfici coperte di piano.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,0 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14,0.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.43 della legge 5.8.1978, n.457.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq, 28,0 e non inferiore a mq. 38,0, se per due persone.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18° C ed i 20° C; deve essere in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani-scala, e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sul la base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far

riferimento ai lavori ed agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

## **ART. 75 CUCINE**

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc.15,0.

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

## **ART. 76 LOCALI IGIENICI.**

Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno, ubicata in modo che ad essa non si acceda dalla cucina, anche nel caso che esiste un antibagno. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Le stanze da bagno, ove possibile, debbono avere finestre, di superficie non inferiore a mq.0,50, aperte all'aria.

Per le stanze da bagno prive di finestre, o con finestre di superficie inferiore a mq. 0,50, l'aerazione deve essere garantita attraverso appositi impianti di aspirazione meccanica d'aria. L'altezza minima interna utile non può essere inferiore a mt. 2,40.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di mt. 1,35, dovranno essere di materiali impermeabili e facilmente lavabili.

Le colonne di scarico, ove vengano innestate le derivazioni degli apparecchi sanitari, devono essere di materiale impermeabile e esistente, prolungate oltre il tetto con tubi del diametro minimo di mm. 60, muniti di mitria o cappello di ventilazione.

Alla base delle colonne di scarico devono essere realizzati pozzetti in muratura muniti di idonea copertura a chiusura ermetica.

I pozzetti devono essere collegati:

- con le colonne di scarico;
- con i collettori di scarico mediante sifone munito di tubo di ispezione;
- con una presa d'aria, dall'esterno, munita di valvola a chiusura automatica;
- con la canna di ventilazione opportunamente collegata a tutti gli apparecchi sanitari di ogni singolo piano. Tale canna di ventilazione deve essere prolungata oltre il tetto.

Per i convitti, collegi, educandati ed istituti similari, dovranno essere osservate le disposizioni vigenti per gli edifici scolastici, nonché le normative vigenti in materia specifica.

## **ART.77 DISIMPEGNI**

I locali di disimpegno devono essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 9,0.

L'altezza minima interna utile non può essere inferiore a mt. 2.40.

## **ART. 78 CORRIDOI**

I corridoi non possono avere una larghezza inferiore a mt. 1.20.

I corridoi di lunghezza superiore a mt. 8,0, debbono avere illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra con superficie non inferiore a mq. 1,20.

L'altezza minima interna utile non può essere inferiore a mt. 2,40.

## **ART. 79 SCALE E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli ambienti per uso di abitazione devono essere muniti di scale dalla base alla sommità della larghezza non inferiore a mt. 1,20 per scalino.

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

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

Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a cm. 90.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire per appartamenti.

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

Il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private (quando superano 9 autoveicoli) officine, o comunque con locali non destinati ad abitazioni uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti secondo le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati di cui alla legge 09/01/1989, n.13 e successive modifiche ed integrazioni e D.M. 14/6/89 n. 236.

Le scale, i terrazzi e in generale tutti i corpi di fabbrica rialzati rispetto al piano di campagna debbono essere dotati di idonee balaustre dell'altezza minima di cm. 100, tali balaustre debbono essere realizzate in maniera tale da non lasciare appigli che possano consentire lo scavalco da parte dei minori.

**ART. 80**  
**NEGOZI ED ESERCIZI PUBBLICI.**

I vani destinati a sede di attività commerciale (negozi ed esercizi pubblici in genere) debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt. 2.70;
- b) disponibilità di un servizio igienico;
- c) se posti al piano terreno, sotterranei e vespai ben ventilati per tutta la loro estensione.
- d) E' ammesso l'utilizzo di locali anche interrati o seminterrati purché vengano adottati particolari accorgimenti atti a garantire un adeguato ricambio d'aria.
- e) Nei centri storici, previo parere conforme della ASL, è facoltà dell'Amm.ne Comunale concedere deroghe alle norme di cui sopra.

Nei caso di accesso diretto al servizio igienico dal negozio o esercizio pubblico, il servizio igienico stesso deve essere munito di antibagno.

I mezzanini dei negozi e degli esercizi pubblici non possono essere destinati ad abitazione.

Essi costituiscono accessori dei negozi e debbono essere convenientemente aerati ed illuminati.

**ART. 81**  
**LABORATORI.**

Per i laboratori, a qualsiasi genere di lavorazione siano adibiti, saranno osservate le disposizioni vigenti in materia d'igiene e sicurezza sul lavoro.

**ART. 82**  
**AUTORIMESSE**

Le autorimesse private, fino a 9 autovetture, possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt. 2,10.

In ogni caso devono essere osservate le norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

**ART. 83**  
**ISOLAMENTO TERMICO**

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alle leggi vigenti.

**ART. 84**  
**FOCOLAI, FORNI E CAMINI,**  
**CONDOTTI DI CALORIE E CANNE FUMARIE.**

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.1966, n. 1615 e dal relativo regolamento



d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata idoneamente per il dissolvimento dei fumi, al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

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

E' vietato far uscire fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne fumarie o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto ed intonato al tipo di copertura.

I fumaioli di nuova realizzazione debbono distare almeno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti poste a quota superiore altrimenti, ove possibile, devono essere prolungati fino oltre le coperture di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

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

Le canne fumarie devono essere costruite e collocate in maniera tale che il fumo non porti nocimento e disturbo a persone ed a cose.

Tra due tetti a dislivello di fabbricati comunque congiunti, le canne fumarie provenienti dal tetto più basso, devono essere prolungate ad un livello superiore a quello del tetto più alto in modo, comunque, da superare la linea di gronda di questo.

Ove non sia possibile osservare tale norma, le canne fumarie saranno munite di appositi depuratori e filtri.

## **ART. 85**

### **CAVI E CONDUTTURE DI IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono collocati nei vani interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi, con modalità concordate

con gli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle disposizioni delle norme tecniche di settore.

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici, ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate

preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.

3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al precedente comma, purché ciò non pregiudichi le esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza. Tali interventi saranno realizzati secondo modalità concordate con i gestori dei servizi.

### **ART. 86 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti per uso cosmetico e/o industriale ed usi simili devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza, e secondo le normative vigenti. Nei casi previsti dalla legge, essi devono conseguire il necessario nulla osta o autorizzazione da parte delle Autorità competenti in materia di sicurezza. In particolare, gli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile di cui al D.M. 37/2008 sono soggetti alle disposizioni del decreto suddetto.

### **ART. 87 NORME PER L'INSTALLAZIONE DI INSEGNE**

L'installazione di insegne e segnaletica pubblicitaria, anche fuori dai centri abitati, è soggetta al rilascio di permesso di costruire per interventi all'interno dei centri storici e delle zone soggette a vincolo ambientale mentre nelle altre parti del territorio Comunale è consentita la presentazione di segnalazione certificata inizio attività.

# **TITOLO VIII**

## **IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

### **CAPO I**

#### **NORME IGIENICHE**

##### **ART. 88**

###### **TERRENI INSALUBRI.**

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

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

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

##### **ART. 89**

###### **CONCIMAIE**

La realizzazione di concimaie e l'utilizzazione agronomica degli affluenti di allevamento sono disciplinati dalla D.G.R. 6.9.2006, n. 192 e dal Regolamento Regionale 4.5.2011, n. 4.

##### **ART. 90**

###### **DISCIPLINA DEGLI SCARICHI**

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature sono disciplinati dal Decreto Legislativo 11.5.1999 n. 152 e sue modificazioni e integrazioni e dalla D.G.R. 9.7.2007 n. 1171.

##### **ART. 91**

###### **POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE.**

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo, ecc. e mai, comunque, a distanza minore di mt. 30 da questi.

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

Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposito sportello munito di lucchetto. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante,

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

I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati, ai sensi della L.R. 22.1.1979, n. 9.

I pozzi di nuova realizzazione dovranno essere posti a ml 5 dai confini di altra proprietà e ad almeno ml 10 da altri già esistenti.

Non è ammessa la realizzazione di pozzi nelle fasce di rispetto stradale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ( ml. 30 di distanza da tutti i corsi d'acqua censiti come acque pubbliche e ml. 10 da quelli non censiti)

## **ART. 92 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.**

Ogni abitazione deve essere approvvigionata di acqua potabile dell'acquedotto comunale.

Qualora le abitazioni non possano essere rifornite dall'acquedotto comunale, potrà essere utilizzata acqua di diversa provenienza (pozzi, sorgenti, cisterne, etc.) previa autorizzazione dell'autorità sanitaria.

## **ART. 93 EDIFICI ED UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICI.**

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici ed inabitabili dalla Unità Sanitaria competente, assegnando un congruo termine.

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

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

## **CAPO II**

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

#### **ART. 94**

##### **STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI**

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

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21-1-1981 e successive modificazioni e integrazioni.

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

Tutte le strutture dovranno osservare le normative vigenti in materia.

#### **ART. 95**

##### **MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ED AREE SCOPERTE**

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

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti sotto la comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a norma dell'art. 43 del presente regolamento, salve le sanzioni penali.

Le aree intorno ai fabbricati devono essere, a cura dei proprietari, tenute in stato di perfetto ordine e pulizia.

Pertanto nelle predette aree è vietato l'accumulo di qualsiasi materiale che renda indecente e disordinato lo spazio circostante a detrimento dal decoro dei fabbricati stessi e della città.

#### **ART. 96**

##### **RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE.**

Gli edifici distrutti o danneggiati da eventi imprevisti (incendio, esplosione, ecc.) possono essere ricostruiti senza incremento di volumetria nello stesso luogo e con la stessa destinazione, qualunque sia la classificazione di PRG, purché il permesso di costruire sia richiesta entro tre anni dal verificarsi dell'evento.

## **CAPO III**

### **USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI**

#### **ART. 97 RINVENIMENTI E SCOPERTE.**

Oltre alle prescrizione dell'art. 90 e seguenti del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente alla Soprintendenza alle Antichità di Perugia o alla più vicina stazione dei Carabinieri il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitive determinazioni delle competenti Autorità.

#### **ART. 98 DISCARICHE, SCARICHI, PER MATERIALI ED USO DI ACQUE PUBBLICHE**

E' fatto divieto di arrecare nocumento all'ambiente, abbandonando rifiuti, ovunque, anche in quantità minima, in specie nelle acque, lungo le sponde o sull'alveo e sulle rive dei fiumi, canali o corsi d'acqua, sulla rive dei laghi, nei boschi e nei terreni pubblici e privati o comunque depositandoli fuori dagli appositi contenitori per la loro raccolta.

Il Sindaco, qualora rilevi infrazione al presente articolo, può ordinare la ripulitura dell'area ed il ripristino dello stato dei luoghi, con esecuzione dei lavori d'ufficio e recupero delle spese da parte dell'inadempiente.

E' vietato servirsi per i lavori edili dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

#### **ART. 99 TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.**

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile del Competente servizio può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte o finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite ed in caso di pubblico interesse.

Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza per i Beni AA.AA.AA. e S.S. dell'Umbria.

Per gli immobili ricadenti nel vincolo di cui alla legge 1497/39 il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta da parte dell'Ente competente.

#### **ART. 100 COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRADE PRIVATE**

La costruzione di strade realizzate da privati all'interno dei centri edificati, non previste dal P.R.G., dovrà essere studiata in correlazione al predetto P.R.G. e, a tale effetto, i proprietari sono tenuti a presentare prima della realizzazione dell'opera, il relativo progetto al Comune per l'esame e l'approvazione.

Dette strade dovranno avere la carreggiata adeguata alle esigenze del traffico.

E' vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato spazio terminale per l'inversione di marcia.

Le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari.

Inoltre dette strade dovranno essere:

- a) massicciate, bitumate ed illuminate in modo analogo alle nuove strade comunali;
- b) avere il punto di innesto e la forma del raccordo con la strada comunale in tutto conformi a quelli appositamente prescritti dal Comune;
- c) essere complete dei pubblici servizi nei modi prescritti dalla apposita convenzione.

#### **ART. 101 ACCESSI PRIVATI SULLE FRONTI STRADALI.**

Le aperture degli accessi privati sulle fronti stradali o su aree aperte al pubblico sono soggetti a specifica autorizzazione nel rispetto delle previsioni del vigente Codice della Strada e del presente Regolamento in ogni caso al fine di tutelare la sicurezza della circolazione il responsabile del servizio competente può imporre ulteriori limitazioni o prescrizioni.

#### **ART. 102 MISURE PER IL RISPARMIO IDRICO**

Gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che interessano i servizi sanitari e le cucine, di cui all'articolo 3 comma 1 lettere a), b), e c) della Legge Regionale 18.2.2004 n. 1 devono prevedere di dotare gli impianti idrico sanitari dei dispositivi di riduzione del consumo sotto elencati:

- a) limitatori di flusso, diffusori, acceleratori di pressione ai rubinetti di lavelli e docce;
- b) miscelatori di acqua calda e fredda;
- c) sistemi per la riduzione e l'ottimizzazioni dell'acqua utilizzata per il risciacquo degli apparecchi igienico-sanitari quali cassette per il water a doppio scomparto;

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione devono :

- a) realizzare, dove tecnicamente possibile, reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;

- b) realizzare, in conformità con l'articolo 9 della Legge Regionale 18.11.2008, n. 17, vasche o cisterne per la raccolta di acqua piovana;
- c) dotare gli impianti idrico sanitari dei dispositivi di riduzione del consumo idrico di cui al primo comma del presente articolo.

Fermo restando l'obbligo di provvedere alla installazione l'inosservanza dei precetti contenuti nel presente articolo comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa tra euro 25 ed euro 5000 ( per la mancata ottemperanza aquanto previsto al comma 1 le sanzioni sono ridotte della metà)



## **TITOLO IX DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 103 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione

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

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

### **ART. 104 OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

I titoli abilitativi non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciati alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro quattro anni dalla data del permesso di costruire o della S.C.I.A. Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 14 del presente regolamento.

### **ART. 105 DOMANDE DI RELATIVE A TITOLI ABILITATIVI PRESENTATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.**

Le istanze di permessi di costruire presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciato il relativo titolo, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni. Alla stessa disciplina di cui sopra soggiacciono anche le Segnalazioni certificate di inizio attività i cui lavori non risultino iniziati.

### **ART. 106 SANZIONI**

Nel caso in cui si accerti l'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento, si applicheranno le sanzioni previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti, oltre a quelle specificatamente determinate nei singoli articoli di cui al presente atto ovvero, ove non altrimenti stabilito, dall'art. 16 del D. Lgs. 18.2.2000 n. 267.

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: PICCIONI GIAMPIERO

CODICE FISCALE: IT:PCCGPR56B09G478N

DATA FIRMA: 13/10/2016 09:14:05

IMPRONTA: 66646662636161613138653734623238326165363536613733343538363434373563363732316365