

**COMUNE DI CEPAGATTI**  
**Provincia di Pescara**  
*Area Urbanistica*

**2 R 0 E 0 C 4**

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 18.11.2003, verbale n. 02;*  
*Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 19.02.2004, verbale n. 01;*  
*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16.04.2004;*  
*Esaminato dalla Sezione Urbanistica Provinciale con verbale n. 8/1 del 11.06.2004;*  
*Esaminato con delibera di Consiglio Provinciale di Pescara in data 06.08.2004;*  
*Approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 27.08.2004,*  
*pubblicato sul BURA n. 33 del 10.11.2004;*

**Il Responsabile dell'Area Urbanistica**  
*Dott. Arch. Francesco Chiavaroli*

## CAPO I

### Disposizioni generali

#### ART.01 – Oggetto del Regolamento.

Il Comune di Cepagatti, con il Regolamento Edilizio Comunale, attua le finalità di cui alle seguenti norme:

- DPR n.° 380 del 06/06/2001 e sue m. ed i.(Testo Unico dell'Edilizia);
- Testo unico delle Leggi sanitarie R.D. n.°1265/1934 e sue m. ed i.;
- L.17.08.1942, n.°1150;
- DPR 440/2000 (Regolamento dello Sportello Unico per le Attività produttive)
- L.R. 18/83, così come modificata ed integrata dalla L.R.70/95.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e il territorio e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune di Cepagatti, sono disciplinate dalle norme del presente regolamento edilizio, dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, dalle norme tecniche di attuazione dei piani attuativi vigenti, nonché dalle Leggi e Regolamenti Statali e Regionali applicabili in materia.

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che “le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali”, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia e segnatamente:

- la legislazione Statale e Regionale in materia edilizia ed urbanistica;
- la legislazione Statale e Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica;
- la legislazione Statale e Regionale in materia di salvaguardia ambientale;
- la legislazione Statale e Regionale in materia di igiene edilizia e tutela della salute;
- la legislazione Statale e Regionale antinquinamento;
- la legislazione Statale e Regionale sulla sicurezza e fruibilità degli edifici;
- la legislazione Statale e Regionale sulla realizzazione e sicurezza degli impianti.

#### Art.02. Interventi edilizi ed urbanistici.

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale di Cepagatti, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio oppure modificare precedenti destinazioni d'uso nei limiti e secondo le fattispecie previste dalle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici vigenti, deve preventivamente inoltrare apposita Denuncia di Inizio di Attività Edilizia o richiesta di Permesso di Costruire al Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Cepagatti e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

## CAPO II

### COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

#### Art.03. Definizione e compiti della Commissione Edilizia Comunale.

3.1 - La Commissione Edilizia Comunale, *istituita ai sensi del comma 2, art.4 del D.P.R. 6.6.2001, n.°380*, d'ora innanzi sul presente regolamento (C.E.C.), è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio e della tutela ambientale.

Essa esprime pareri, obbligatori ma non vincolanti, in tutti i casi previsti dalle leggi Statali, Regionali e dal presente regolamento edilizio comunale, ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia.

3.2 - La C.E.C. esprime il proprio parere, successivamente alla verifica amministrativa, normativa e tecnica della richiesta, che dovrà essere svolta dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Edilizia o del Responsabile del Procedimento del SUAP, nominati dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Cepagatti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 4 e 5 della L.7.8.1990, n.°241, e del capo II del D.P.R. 380/2001.

3.3 - Ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 380/2001, il parere della C.E.C., preventivo al rilascio dei Permessi di Costruire in relazione all'attività edilizia, è obbligatorio per i seguenti casi:

- a) interventi ricadenti all'interno dei Piani attuativi vigenti;
- b) richieste di permessi di costruire a sanatoria (ex art. 13 L. 47/85);
- c) richieste inerenti lo Sportello Unico per le Attività produttive;
- d) richieste per interventi ricadenti all'interno di aree vincolate ai sensi del D.Lgs 490/99 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) e ai sensi della L. 431/85.;
- e) programmi integrati di intervento proposti ai sensi dell'art.30-bis della L.R. 70/95 e sue m.e i.;
- f) accordi negoziali aventi valore di piano attuativo o proposti in variante agli strumenti urbanistici vigenti, di iniziativa pubblica o privata;

Per i tutti i casi non espressamente sopraelencati, il parere della C.E.C. non è obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Responsabile del Procedimento. Il parere riguarda tutti gli aspetti della richiesta sottoposta all'esame della C.E.C.

3.4 - Il Sindaco o Assessore delegato, il Responsabile dell'Area Urbanistica e il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, possono acquisire il parere della C.E.C., in qualsiasi circostanza in cui essi lo ritengano opportuno ed in relazione alla loro attività nel settore urbanistico-edilizio-ambientale.

3.5 - La C.E.C. può essere chiamata ad esprimere pareri sulla interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Generali ed attuativi vigenti, delle norme del presente regolamento e delle altre disposizioni legislative riguardanti l'attività urbanistico-edilizio-ambientale.

3.6 - La C.E.C. esprime pareri, in relazione all'attività urbanistica del Comune di Cepagatti, relativamente a:

- Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- Strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
- Regolamento Edilizio Comunale e sue varianti;
- Programmi integrati di d'intervento, di cui all'art.30-bis della L.R.70/95 e s.m.i.;
- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo o proposti in variante agli strumenti urbanistici vigenti, di iniziativa pubblica o privata;
- piani sovracomunali o di area vasta su cui il Comune è tenuto al loro recepimento;

3.7 - La C.E.C. esprime pareri in riferimento alla sub-delega all'ambiente di cui alla L.R. n.° 08/1991, L.R. n.° 66/90, L.R. n.° 47/96, L.R. n.° 02/2003.

3.8 - La C.E.C. esprime il proprio parere, obbligatorio, in merito alla richiesta di apertura o prosecuzione per coltivazione di cave e torbiere da realizzarsi nel territorio del Comune di Cepagatti, all'emissione di fumi nell'atmosfera ed in relazione ad altre attività che prevedono lo smaltimento e/o lavorazioni di rifiuti pericolosi e non e che possano pregiudicare a arrecare danno all'ambiente .

#### **Art.04 Composizione della Commissione Edilizia Comunale.**

4.1 - La Commissione Edilizia Comunale è nominata dal Consiglio Comunale ed è composta dai membri di diritto e dai membri elettivi.

I membri di diritto sono:

- a) Responsabile dell'Area Urbanistica o suo sostituto in caso di assenza, che la presiede e la convoca ogni qual volta lo ritenga necessario o a richiesta del Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Edilizia Privata o del Responsabile del Procedimento del SUAP;
- b) Ufficiale sanitario competente per territorio o suo delegato;
- c) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

I membri elettivi sono:

- d) un Architetto designato dal Consiglio Comunale, scelto dallo stesso sulla base di richieste di candidatura corredate da curriculum vitae, pervenuto entro termini fissati dal Responsabile dell'Area Urbanistica con apposito avviso pubblico;
- e) un Ingegnere designato dal Consiglio Comunale, scelto dallo stesso sulla base di richieste di candidatura corredate da curriculum vitae, pervenuto entro termini fissati dal Responsabile dell'Area Urbanistica con apposito avviso pubblico;
- f) un Geometra designato dal Consiglio Comunale, scelto dallo stesso sulla base di richieste di candidatura corredate da curriculum vitae, pervenuto entro termini fissati dal Responsabile dell'Area Urbanistica con apposito avviso pubblico;
- g) un Geologo designato dal Consiglio Comunale, scelto dallo stesso sulla base di richieste di candidatura corredate da curriculum vitae, pervenuto entro termini fissati dal Responsabile dell'Area Urbanistica con apposito avviso pubblico;
- h) un Avvocato esperto in materia amministrativa designato dal Consiglio Comunale, scelto dallo stesso sulla base di richieste di candidatura corredate da curriculum vitae, pervenuto entro termini fissati dal Responsabile dell'Area Urbanistica con apposito avviso pubblico;
- i) tre esperti in discipline ambientali, storiche e paesaggistiche ai sensi dell'art.4, comma II della L.R. 8/91, di cui almeno uno architetto e un altro ingegnere designati dal Consiglio Comunale sulla base di richieste di candidatura corredate di idoneo curriculum vitae, pervenuto entro termini fissati dal Responsabile dell'Area Urbanistica con apposito avviso pubblico. All'esame dei progetti e dei provvedimenti in materia ambientale deve partecipare almeno uno dei membri esperti di cui al presente comma;

4.2 - I membri elettivi della Commissione Edilizia Comunale durano in carica tanto quanto il Consiglio Comunale che li ha nominati, e comunque rimangono in carica fino alla nomina di una nuova Commissione Edilizia Comunale.

4.3 - I membri elettivi della Commissione Edilizia Comunale che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, prodotti per iscritto al Presidente, decadono dalla carica. La decadenza, per tale motivo o per sopraggiunta incompatibilità, verrà dichiarata, su proposta del presidente della C.E.C., dal Consiglio Comunale che contestualmente procederà alla sostituzione nei termini e modi sopra indicati e per il solo periodo di durata in carica della C.E.C.

I membri elettivi inoltre decadono dalla carica quando:

- violino l'obbligo di astenersi dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati;
- siano stati condannati, con sentenza, per reati contro la Pubblica Amministrazione.

4.4 - Non possono far parte della Commissione Edilizia Comunale i rappresentanti di Enti, Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo o superiori approvazioni sull'opera in esame. Inoltre non possono far parte della C.E.C. i componenti di organi Statali, Regionali o Provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla materia trattata dalla Commissione Edilizia Comunale.

4.5 - In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della C.E.C., il Consiglio Comunale procederà alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

4.6 - A tutti i membri, non dipendenti del comune di Cepagatti, della Commissione Edilizia Comunale è attribuito un gettone di presenza, di importo pari a quello fissato per il Consigliere Comunale;

4.7 - Contestualmente alla nomina della Commissione Edilizia Comunale, il Consiglio Comunale procederà alla nomina del Segretario della stessa, da designarsi tra i dipendenti di ruolo del Comune di Cepagatti con qualifica non inferiore alla categoria "C". Il Segretario non ha diritto di voto nelle sedute della C.E.C.

#### **Art.05. Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale.**

5.1- La commissione edilizia comunale si riunisce, nella sede Municipale, ogni qual volta lo ritenga necessario ed opportuno, in relazione alla propria attività, il Presidente, il Responsabile dell'Area Urbanistica, il Responsabile dell'Area LL.PP. il Responsabile del Procedimento Ufficio Edilizia, il Responsabile del Procedimento SUAP, da formalizzarsi con apposita richiesta di convocazione al Presidente della C.E.C.

5.2 - Le riunioni della C.E.C. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un ora dalla prima, se intervengono almeno quattro membri, oltre al Presidente.

5.3 - La C.E.C. è chiamata ad esprimere il proprio parere, successivamente alle verifiche amministrative, normative e tecniche, svolte dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia o SUAP;

5.4 - I membri della C.E.C. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali sono comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della C.E.C. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.

5.5 - La C.E.C. può richiedere, qualora lo ritenga necessario per formulare il proprio parere, ulteriori approfondimenti e/o un supplemento di istruttoria al Responsabile del Procedimento, nei seguenti casi:

- a) la necessità di elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici ecc.);
- b) l'opportunità di convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della C.E.C. In tal caso, i progettisti convocati, esauriti i chiarimenti richiesti, dovranno allontanarsi prima che la C.E.C. inizi la discussione ed esprima il proprio parere;
- c) sulla necessità di sopralluogo;
- d) l'opportunità di proporre al Presidente di avvalersi della collaborazione di esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame;
- e) la necessità di convocare il Responsabile del Procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare;
- f) la necessità di ulteriori approfondimenti istruttori al Responsabile del Procedimento in caso di dubbi sulla corretta applicazione delle norme.

Il parere della C.E.C. sarà espresso nella prima riunione utile alla presa d'atto degli ulteriori elementi e/o criteri di valutazione richiesti.

5.6 - La C.E.C. ha facoltà di sentire, durante le proprie adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Anche i progettisti possono chiedere di essere ascoltati dalla C.E.C., al fine di esplicitare il contenuto dei loro progetti. La C.E.C. decide a maggioranza sull'accoglimento della loro richiesta che deve essere espressa per iscritto ed indirizzata al Presidente della Commissione stessa.

5.7 - E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia non esprime il proprio parere, in quanto autorità competente al rilascio del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001;

5.8 - I membri devono motivare la propria astensione, si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto o indiretto da parte di un membro sul progetto in esame, egli dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione motivata.

5.9 - La C.E.C. esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- c) parere contrario motivato.

5.10 - Le sedute della C.E.C. non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, anche su richiesta di un solo membro, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.

5.11 - Delle adunanze della C.E.C. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'esame della C.E.C. I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza dei presenti o all'unanimità. Il parere espresso dalla C.E.C. deve essere trascritto, a cura del segretario e a firma di tutti i membri, sugli elaborati costituenti le singole pratiche. I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro tenuto a cura del Segretario della C.E.C e conservato presso gli uffici dell'Area Urbanistica.

### CAPO III

#### IL REGIME DEGLI INTERVENTI URBANISTICI EDILIZI.

##### ART.06 – TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

6.1 – Sono soggette alla disciplina del presente regolamento edilizio comunale, del Piano Regolatore Generale e dei Piani attuativi vigenti, le seguenti trasformazioni:

**Trasformazioni urbanistiche:**

- a) urbanizzazione;
- b) lottizzazione;
- c) ristrutturazione urbanistica.

**Trasformazioni edilizie:**

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione;
- f) nuova costruzione;
- g) nuova costruzione per ampliamento di fabbricati esistenti;
- h) nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti;
- i) modifiche allo stato dei luoghi;
- l) opere infrastrutturali diffuse.
- m) nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Trasformazioni dell'uso degli edifici esistenti:

- a) modificazioni della destinazione d'uso edilizia;
- b) modificazioni della destinazione d'uso funzionale.

---

**ART.07 – ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI ASSETTO DEL TERRITORIO.**

7.1 – La disciplina dell’assetto urbano e territoriale è espressa congiuntamente dai seguenti ambiti di governo del territorio:

- disciplina delle trasformazioni fisiche e dell’uso;
- disciplina dell’utilizzazione del suolo;
- politiche urbanistiche dell’ambiente edificato;
- tutela dell’ambiente e delle risorse naturali,
- tutela del patrimonio esistente;
- disciplina dei requisiti prestazionali degli immobili.

7.2 – Ciascuna delle suddette articolazioni costituisce oggetto di un’apposita parte del presente regolamento.

7.3 – Le trasformazioni fisiche e dell’uso ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi a quanto complessivamente disposto dalle articolazioni della disciplina di Piano Regolatore Generale, dei Piani attuativi, del presente regolamento e delle Leggi Regionali e delle Leggi Statali.

**ART.08 – ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA  
URBANISTICA ED EDILIZIA.**

8.1 – L’adeguamento degli immobili alla disciplina dettata dal P.R.G., dagli strumenti urbanistici di attuazione e dal presente regolamento, è obbligatorio quando siano attuate le trasformazioni urbanistiche, edilizie e/o dell’uso sopraindicate, secondo la casistica precisata dai commi che seguono. Nell’ambito di trasformazioni urbanistiche è comunque obbligatorio l’adeguamento alla disciplina urbanistica di tutti gli immobili interessati. Le trasformazioni edilizie diverse dalla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere interne, adeguamento funzionale, demolizione, opere infrastrutturali diffuse, nonché le trasformazioni dell’uso devono adeguare, rendendole conformi alle prescrizioni della disciplina urbanistica, tutte le unità immobiliari, le superfici inedificate e le altre entità fisiche che ne costituiscono oggetto di intervento, nei casi e con i limiti di seguito indicati. Tale obbligo si applica all’intera estensione di ciascuna unità immobiliare oggetto, anche parziale, di trasformazione.

Restauro e risanamento conservativo:

è obbligatorio l’adeguamento dell’immobile quanto a:

- capacità insediativa;
- destinazioni d’uso;
- dotazioni obbligatorie;
- adeguamento degli scarichi;
- adeguamento degli impianti;
- tutela del patrimonio culturale e paesistico.

**Ristrutturazione edilizia:**

è obbligatorio l’adeguamento dell’immobile quanto a:

- capacità insediativa;
- destinazioni d’uso;
- dotazioni obbligatorie;
- altezza (solo in caso di demolizione e ricostruzione)



- distacchi fra costruzioni, dai confini e in genere distanze minime, quando la ristrutturazione comporti modificazioni dell'area di sedime degli edifici esistenti;
- protezione dei campi acquiferi;
- tutela del patrimonio culturale e paesistico;
- rispetto delle distanze dalle vie di comunicazione;
- adeguamento degli scarichi;
- adeguamento degli impianti;
- adeguamento strutturale.

**Nuova costruzione:**

- è obbligatorio l'adeguamento a tutte le prescrizioni.

**Nuova costruzione per ampliamento con aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti:**

- è obbligatorio l'adeguamento a tutte le prescrizioni.

**Nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti:**

- è obbligatorio l'adeguamento a tutte le prescrizioni.

**Nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.**

- è obbligatorio l'adeguamento a tutte le prescrizioni.

**Modifiche allo stato dei luoghi:**

- è obbligatorio l'adeguamento dell'immobile quanto a:
  - destinazioni d'uso del suolo;
  - tutela del patrimonio culturale e paesistico;
  - protezione dei campi acquiferi.

**Mutamento della destinazione d'uso edilizia:**

è obbligatorio l'adeguamento dell'immobile quanto a:

- capacità insediativa;
- destinazioni d'uso;
- dotazioni obbligatorie;
- requisiti prestazionali dei locali;
- protezione del patrimonio culturale e paesistico.
- adeguamento degli impianti;

**Mutamento della destinazione d'uso funzionale:**

è obbligatorio l'adeguamento dell'immobile quanto a:

- destinazioni d'uso;
- dotazioni obbligatorie;
- tutela del patrimonio culturale e paesistico;
- requisiti prestazionali dei locali.
- adeguamento degli impianti.

---

8.2 – Quando le trasformazioni edilizie o dell’uso riguardino direttamente o funzionalmente una quota non minoritaria dell’organismo edilizio, devono essere progettate unitariamente per unità minime di intervento corrispondenti ad unità tipologiche complete ed all’intera estensione della rispettiva area di pertinenza, ovvero a quelle individuate da strumenti urbanistici attuativi.

#### **Art.09 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE.**

9.1 - Per ogni intervento edilizio, da eseguirsi nel territorio comunale, il Piano Regolatore Generale ed i Piani Attuativi vigenti, le Leggi Regionali e le Leggi Statali, definiscono le trasformazioni ammesse per le varie zone, così come definiti nel presente regolamento. Ciascuna unità immobiliare può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per essa individualmente ammesse dai strumenti urbanistici in vigore, in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie.

9.2 - Le trasformazioni edilizie si distinguono in conservative e non conservative.

Sono trasformazioni edilizie conservative le seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

Sono trasformazioni edilizie non conservative le seguenti:

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione;
- nuova costruzione per ampliamento di fabbricato esistente;
- nuova costruzione per ampliamento di fabbricato esistente senza aumento di carico urbanistico;
- nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
- modifiche dello stato dei luoghi;
- opere infrastrutturali diffuse.

9.3 - Nelle richieste di Permesso di Costruire e nelle D.I.A. , ogni intervento di trasformazione fisica è da classificarsi come una delle trasformazioni sopraelencate.

#### **9.4 - MANUTENZIONE ORDINARIA.**

Ai sensi dell’art.3 del D.P.R. 430/2001 e della L.U.R. e ferme restando le disposizioni e le competenze del D. Lgs. 490/99 nonché della L. 431/85, sono definite come tali le trasformazioni che consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo esemplificativo:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali;
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.
- riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne, di cortili e cavedi, allorquando siano mantenute e rispettate le stesse loro caratteristiche preesistenti;
- riparazione delle recinzioni;
- modifiche alle dimensioni ed alle ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, purché in edifici non tutelati dal D.Lgs. 490/99;
- interventi che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici in genere.

Salvo diversa indicazione delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dal D.Lgs 490/99 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi di manutenzione straordinaria.

#### **9.5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 430/2001 e della L.U.R. e ferme restando le disposizioni e le competenze del D. Lgs. 490/99 nonché della L. 431/85, sono definite come tali le trasformazioni che consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare, ristrutturare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, ove non costituiscano opere interne o di ordinaria manutenzione.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria per opere interne a titolo esemplificativo:

- apertura, chiusura o modifiche di porte o finestre esterne;
- demolizione, sostituzione e costituzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore, purché non vi sia aumento del numero delle unità immobiliari;
- spostamento di collegamenti verticali esistenti all'interno dell'unità immobiliare;
- rifacimento totale o parziale del manto di copertura, ivi compresi gli elementi strutturali, fermo restando le quote di gronda, di colmo e le pendenze della copertura esistente;
- demolizione per sostituzione di solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e/o acustica;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- rifacimento di finiture esterne e tinteggiatura integrale del fabbricato;
- rifacimento totale degli intonaci esterni;
- consolidamento e rifacimento parziale delle murature;
- realizzazione di muretti di sostegno e di contenimento all'interno delle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne;

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei

materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Se attuate su immobili soggetti a vincolo conservativo le trasformazioni di adeguamento funzionale devono uniformarsi alle modalità specificatamente prescritte dalle norme dei piani urbanistici in vigore.

Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo i casi, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo o della ristrutturazione edilizia.

Salvo diverse disposizioni delle norme dei piani urbanistici in vigore, la manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dal D.Lgs 490/99.

#### **9.6 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 430/2001 e della L.U.R. e ferme restando le disposizioni e le competenze del D. Lgs. 490/99 nonché della L. 431/85 si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, cioè appartenenti alla stessa fascia di cui al D.M. 1444/68. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tale trasformazione prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- a) il restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;
- b) il mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali, androni, scale, porticati, la posizione dei muri portanti principali, la copertura e il manto di copertura intervenendo per ogni variazione con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza del manufatto edilizio oggetto di intervento o di sue parti;
- c) restauro, ripristino, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;
- d) consolidamento strutturale e ricostruzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale; tale riadeguamento strutturale, assumendo il tipo edilizio quale riferimento principale, dovrà essere affine alla tradizione emergente che si fonda sulla continuità tipologica del livello tecnologico linguistico; le opere di consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura devono tendere al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica;
- e) il restauro, il ripristino, il riordino dei fronti esterni ed interni;
- f) la eliminazione delle superfetazioni;
- g) negli edifici rurali il rifacimento che deve guidare gli interventi di restauro deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, anche nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia.
- h) le trasformazioni consistenti in restauro e risanamento conservativo devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate dal P.R.G. o dai piani attuativi e comunque relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito

di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali;

Salvo diversa disposizione del P.R.G. e dei Piani Attuativi vigenti, il restauro ed il risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardano immobili vincolati e tutelati sono ammissibili solo previa autorizzazione o nulla osta dell'ente titolare del vincolo.

#### **9.7 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e della L.U.R. e ferme restando le disposizioni e le competenze del D.Lgs. 490/99 nonché della L. 431/85, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza incremento della volumetria complessiva del fabbricato esistente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione possono anche prevedere la modifica dell'area di sedime del fabbricato esistente, in questo caso il fabbricato ricostruito dovrà rispettare tutte le norme edilizie vigenti previste per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, da quelli sovracomunali e dalle Leggi statali e regionali vigenti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia non può portare ad una sagoma fondamentale dell'edificio, eccedente quella preesistente, può prevedere variazioni all'andamento delle coperture, a partire sia dalle linee di gronda che dalla linea di colmo, previa verifica e rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici in vigore per la zona in cui ricade l'intervento.

Sono pertanto da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, esclusivi o comuni, ad esempio la scala;
- la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai, di interpiano e/o di copertura, senza comunque aumento della volumetria complessiva preesistente determinata ai sensi del vigente R.E.C.;
- la trasformazione della superficie accessoria non residenziale, in superficie utile, sempre nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di zona previsti dagli strumenti urbanistici in vigore;

In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono ricompresi nelle opere di ristrutturazione edilizia tutti gli interventi comportanti una sagoma rientrante in quella dell'edificio preesistente, ad esempio la mancata ricostruzione di un piano dell'edificio, la creazione di una corte all'interno della sagoma fondamentale ecc., purchè non eccedenti rispetto alla sagoma fondamentale preesistente.

Si definisce sagoma fondamentale di un edificio esistente: la figura geometrica definita dai piani esterni delle pareti perimetrali dell'edificio, che definiscono la volumetria del fabbricato calcolato ai sensi del presente R.E.C., dal piano esterno del solaio piano od inclinato dell'ultimo piano abitabile e con il piano della linea di pavimento dell'ultimo piano abitabile. E' fatto obbligo, in casi di ristrutturazione di produrre al Comune di Cepagatti perizia giurata del progettista riportante appositi elaborati grafici indicanti la figura geometrica che definisce la sagoma fondamentale del fabbricato esistente con le relative quote planimetriche ed

altimetriche, la posizione e le dimensioni di tutte le aperture del fabbricato esistente, l'esatta indicazione di tutte le distanze del fabbricato esistente dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati circostanti, nonché adeguata documentazione fotografica.

L'eccedenza dalla sagoma fondamentale, si configura ad esempio nei casi di copertura di un cortile o in ogni altro caso di realizzazione di corpi aggiuntivi come ascrivibile ad ampliamento e nuova costruzione;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati sempre a permesso di costruire, onerosa nei casi previsti dalla Legge.

### **9.8. DEMOLIZIONE.**

Salvo diversa disposizione degli strumenti urbanistici vigenti nella zona oggetto dell'intervento ed escluso di immobili ricompresi all'interno delle zone definite dal vigente P.R.G. come "A" e fermo restando le disposizioni e le competenze di cui la D. Lgs 490/99 e L. 431/85, la demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto, la cui realizzazione sia soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A. ai sensi del presente regolamento e dai piani urbanistici vigenti. La demolizione è soggetta a D.I.A. ed è eseguibile ad eccezione delle zone classificate come "A" dal P.R.G. sulla generalità del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale, salvo diverse disposizioni della normativa vigente in merito ad eventuali vincoli sovraordinati e di cui al D. Lgs 490/99. La demolizione è soggetta a D.I.A. nei casi in cui non sia implicitamente assentita dal Permesso di Costruire relativo alla eventuale ristrutturazione, ampliamento o costruzione del fabbricato esistente.

### **9.9 NUOVA COSTRUZIONE.**

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 430/2001 e della L.U.R. e ferme restando le disposizioni e le competenze del D. Lgs. 490/99 nonché della L. 431/85, si definiscono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f) del presente articolo;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per gli impianti radio-ricetrasmittenze e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merce o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

---

### **9.10. NUOVA COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE**

Costituiscono ampliamento le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e di volume urbanistico aggiuntivo, questi ultimi così come definiti dal presente regolamento, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali o verticali al fabbricato esistente; in sostanza si ha ampliamento di un fabbricato esistente quando si prevede un aumento del carico urbanistico.

L'ampliamento quale caso particolare di nuova costruzione è soggetto a Permesso di costruire, onerosa nei casi previsti dalle Leggi Statali e Regionali .

Qualora le norme attuative del P.R.G., prevedano il rispetto del lotto minimo d'intervento, detto parametro non deve essere rispettato nel caso di ampliamento di edifici esistenti, rimanendo comunque l'intervento subordinato agli indici e alle altre norme edilizie ed urbanistiche previste dal P.R.G. per le singole zone.

### **9.11. NUOVA COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO.**

Costituisce un caso particolare, l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico, tale genere di ampliamento è consentito purché non vi sia aumento di superficie utile e/o di volume del fabbricato esistente, così come definiti dal presente regolamento, ed è consentito su tutte le costruzioni ricadenti sul territorio comunale nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici in vigore per la zona ove ricade l'intervento nonché degli eventuali altri vincoli. L'ampliamento senza aumento di carico urbanistico deve essere proposto nel rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti in vigore e dal presente regolamento (distanze, altezze, ecc.).

Gli interventi di ampliamento senza aumento di carico urbanistico possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici esistenti, e possono effettuarsi indipendentemente dall'esistenza del lotto minimo d'intervento se previsto dalla strumentazione urbanistica vigente per la zona d'intervento, ivi compreso l'unità minima aziendale, per le zone agricole, ai sensi della L.R.18/83 modificata ed integrata dalla L.R.70/95. Nel caso di fabbricati adibiti ad abitazione l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico, deve osservare le seguenti condizioni:

- l'intervento deve consistere nell'addizione all'abitazione di ambienti o pertinenze che non comportano aumento della superficie utile o della volumetria esistente, determinati ai sensi del presente regolamento;

In particolare, gli ampliamenti senza aumento di carico urbanistico, consistenti nella realizzazione di locali da adibire ad autorimesse, potranno essere assentiti esclusivamente per edifici totalmente o parzialmente sprovvisti di appositi locali e nel limite massimo complessivo di una autorimessa delle dimensioni massime di 1mq. per ogni 10mc. di abitazione esistente. Gli interventi di ampliamento senza aumento di carico urbanistico sono soggetti a Permesso di Costruire, onerosa nei casi previsti dalle leggi in vigore. Ove l'ampliamento si accompagni ad adeguamento funzionale, opere interne, manutenzioni straordinarie sistematiche, la trasformazione è da considerarsi come ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti senza aumento di carico urbanistico devono avvenire nel rispetto delle quantità massime fissate dal presente regolamento e dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **9.12. MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI.**

Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi le opere che non consistono in manufatti e rientrano nella seguente casistica:

- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedono la normale prassi di lavorazione agronomica;
  - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali esposizione di merci a cielo libero, e comunque l'accumulo o l'asestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie ineditata;
  - l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria, e che sono state poste a dimora in esecuzione di prescrizioni del presente regolamento o degli strumenti urbanistici in vigore;
  - alberi e piante posti a dimora in esecuzione di Permesso di Costruire o D.I.A. devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie.
  - opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti a Permesso di costruire.

### **9.13 OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE.**

Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione nonché reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, quando non costituiscano opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici in vigore o le stesse siano realizzati da operatori pubblici o privati e cioè diversi dal Comune.

Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 23.09.1998, n.° 89, la costruzione e le modifiche di vie di comunicazione, di condotte per il trasporto sul territorio di energia e fluidi nonché di opere relative al sistema idrografico di superficie, quando siano eseguite da operatori privati, sono soggette a Permesso di costruire, previo parere del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del comune di Cepagatti .

### **9.14 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 430/2001 e della L.U.R. e ferme restando le disposizioni e le competenze del D. Lgs. 490/99 nonché della L. 431/85, si definiscono come interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **CAPO IV**

### **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DELL'USO DEGLI EDIFICI.**

#### **ART.10 - DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI.**

10.1 - Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito delle categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi della Legge 11.08.1939, n.°1249 e successive modificazioni e del D.P.R. 01.12.1949, n.°1442.

La destinazione d'uso edilizia in atto dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla Licenza Edilizia, dalla Concessione Edilizia, dall'autorizzazione edilizia, dalla D.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati dal Comune di Cepagatti. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale, sempre in caso di dimostrazione di legittimità del fabbricato e della sua realizzazione in data anteriore al 1967. In mancanza di classificazione catastale la destinazione d'uso del fabbricato, può essere assunta



come quella risultante da altri documenti probanti, in ultima istanza la destinazione d'uso dei locali può essere dichiarata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva dell'Atto di notorietà resa nelle forme di Legge supportate da documenti probanti ed accertate dagli uffici dell'Area Urbanistica.

10.2 - L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante Permesso di Costruire o D.I.A., obbligatoriamente in occasione di interventi sui fabbricati esistenti.

#### **ART.11 - MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA.**

11.1 - La modifica della destinazione d'uso edilizia di qualsiasi immobile, anche non connesso a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, dovrà essere conforme alla disciplina urbanistica vigente per la zona ove ricade il manufatto e quindi è subordinato alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte dalle norme degli strumenti urbanistici in vigore per la zona ove ricade l'intervento.

Ferme restando le disposizioni legislative Statali e Regionali, si definiscono interventi di modifica della destinazione d'uso edilizia quelle ottenute mediante opere edilizie ossia mediante interventi sull'immobile che, per mezzo delle stessi, diviene morfologicamente diverso da quello che era in precedenza, e che per tali interventi non potrà riprendere la destinazione primitiva senza ulteriori interventi edilizi.

La nuova destinazione d'uso dell'immobile dovrà essere conforme alle previsioni, destinazioni e prescrizioni di zona dettate dagli strumenti urbanistici in vigore per le zone ove l'intervento ricade ed inoltre dovrà rispettare la classificazione e le destinazioni d'uso previste per le aree omogenee di cui al D.M. 1444/68.

11.2 - Gli interventi di modifica di destinazione d'uso sono sottoposti a rilascio di Permesso di costruire gratuito, ai sensi del D.P.R. 380/2001, ove previsto dalla normativa, l'onerosità di tale titolo sussisterà solo nel caso in cui il contributo di costruzione previsto per il nuovo uso sarà maggiore di quello previsto per il precedente. Per eventuali cambi di destinazione d'uso edilizia, effettuati senza titolo di costruzione, il titolare del fabbricato ricadrà in regime di abusivismo edilizio ai sensi delle disposizioni legislative Statali e Regionali.

#### **ART.12 - MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE.**

12.1 - Ferme restando le disposizioni legislative Statali e Regionali, si definisce modifica di destinazione d'uso funzionale la trasformazione contingente e funzionale dell'immobile riferita all'attività umana che ivi vi si svolge, eventualmente diversa da quella originaria, che venga effettuata senza alterazione morfologica dell'immobile, ossia senza la realizzazione di alcuna opera o intervento edilizio. La modifica della destinazione d'uso funzionale, potrà essere effettuata esclusivamente in conformità alle destinazioni previste per la zona, ove ricade il fabbricato dagli strumenti urbanistici in vigore, nonché nel rispetto della classificazione delle aree omogenee di cui al D.M. 1444/68.

12.2 - Per le zone classificate dal P.R.G. vigente come "Agricole", le modifiche di destinazione d'uso funzionale sono ammesse esclusivamente all'interno delle destinazioni, previste dagli

artt.70, 71 e 72 della L.R.70/95 modificativa ed integrativa della L.R.18/83, e nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli stessi articoli.

12.3 - Gli interventi di modifica di destinazione d'uso funzionale sono sottoposti a rilascio di Permesso di Costruire sia nel caso in cui la nuova destinazione prevista non determini eventuali aumenti degli oneri di cui al D.P.R. 380/2001 rispetto alla destinazione precedente, sia nel caso in cui l'intervento determini l'aumento del contributo di costruzione in rapporto al nuovo uso. Per eventuali cambi di destinazione d'uso funzionale effettuati senza titolo autorizzativo, il titolare del fabbricato ricadrà in regime di abusivismo edilizio ai sensi delle disposizioni legislative Statali e Regionali.

### **Art.13 -PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI PER INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI –**

13.1 - Per poter procedere all'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio, per realizzazione di nuove costruzioni o per interventi sul patrimonio edilizio esistente occorre ottenere, dal Comune di Cepagatti uno dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire, ai sensi del D.P.R. n.° 380/2001;
- Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (D.I.A.), ai sensi del D.P.R. n.° 380/2001;

### **Art.14 – SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO**

**Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire e a presentare la Denuncia di Inizio Attività edilizia.**

14.1 – Hanno diritto a richiedere il Permesso di Costruire o ad inoltrare D.I.A. i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario;
- c) l'enfiteuta;
- d) l'usufruttuario, il titolare del diritto d'uso o di abitazione, quest'ultimo limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- f) i locatari, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria urgente ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile;
- g) le aziende erogatrici di pubblici servizi.

14.2 – In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, il procuratore, il mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Ha, altresì, diritto a richiedere il Permesso di Costruire o ad inoltrare D.I.A. ogni altro soggetto all'uopo abilitato per legge, anche se non espressamente elencato sul presente articolo.

---

**Art.15 – IL PROGETTISTA, IL DIRETTORE DEI LAVORI, IL COSTRUTTORE.**

15.1 – La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell’ambito delle competenze fissate dalla legislazione di settore vigente.

15.2 – L’intestatario del Permesso di Costruire, insieme alla comunicazione dell’inizio lavori, inviata al Responsabile dell’Area Urbanistica, deve comunicare anche il nominativo e la residenza del Costruttore, nonché quello del Direttore dei lavori, quando previsti per legge. Il Direttore dei lavori ed il Costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Responsabile dell’Area Urbanistica l’accettazione dell’incarico.

15.3 – Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata agli uffici dell’Area Urbanistica.

15.4 – Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l’esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell’abuso;

15.5 - Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d’opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all’incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell’ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall’albo professionale da tre mesi a due anni. *Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora le opere in difformità o in abuso totale siano state eseguite dal proprietario successivamente alla comunicazione di fine lavori o successivamente al periodo di validità della Concessione Edilizia, del Permesso di Costruire e della D.I.A.;*

15.6 - Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione, l’amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l’irrogazione delle sanzioni disciplinari.

**Art.16 – IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.**

16.1 – Il Responsabile del Procedimento verifica la ricevibilità formale della domanda di Permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività edilizia in ordine a quanto stabilito dal presente regolamento e dalle disposizioni legislative in vigore.

16.2 – Il Responsabile del Procedimento cura l’istruttoria delle domande di Permesso di costruire e di denuncia di inizio di attività, acquisisce i prescritti pareri e richiede, ove necessario e che

non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, le integrazioni documentali, occorrenti per la valutazione del progetto nei tempi prescritti dalla legislazione vigente in materia.

16.3 – L'istruttoria di cui al comma precedente si dovrà svolgere secondo l'ordine di presentazione delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività.

16.4 – Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, di altre amministrazioni, lo sportello unico convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/90 e successive modificazioni.

16.5 – L'istruttoria, redatta dal responsabile del procedimento, dovrà contenere una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto e con la valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, alle leggi regionali e statali vigenti.

16.6 – Accertata la conformità alle norme, il Responsabile del Procedimento formula una motivata proposta all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, e richiede, quando previsto, ai sensi del presente regolamento, il parere della commissione edilizia comunale.

16.7 – Qualora il responsabile del procedimento accerti un contrasto con la disciplina urbanistica e/o edilizia oppure una insufficiente rappresentazione che non consente, neppure a seguito di integrazioni documentali, l'esatta lettura dell'intervento, propone al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, con adeguata motivazione, il diniego dell'istanza. In tale circostanza non è necessario acquisire il parere della commissione edilizia comunale.

16.8 - Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, in merito alla richiesta di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto;

16.9 – Nel caso di denuncia di inizio attività il Responsabile del Procedimento, nei termini stabiliti dalla normativa vigente, comunica all'interessato la conformità o meno delle opere alle norme edilizie ed urbanistiche in vigore e se del caso rilascia l'attestato di deposito, tale adempimento rappresenta la conclusione del procedimento amministrativo.

16.10 – Il responsabile del procedimento non può aggravare i procedimenti previsti dal presente Regolamento Edilizio se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria.

#### **Art.17 – IL SOGGETTO COMPETENTE ALL'EMANAZIONE DEL PROVVEDIMENTO FINALE.**

17.1 – Il Responsabile dell'Area Urbanistica, dipendente dell'Ufficio con qualifica apicale, o suo sostituto, è il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale inerenti i titoli autorizzativi in materia edilizia.

17.2 – Il Responsabile dell'Area Urbanistica è responsabile dell'organizzazione, del coordinamento e dello sviluppo del procedimento amministrativo, secondo i criteri di funzionalità, di economicità, di imparzialità, di efficacia, di trasparenza e di pubblicità.

17.3 – Il Responsabile dell'Area Urbanistica, con propria determinazione, nomina i Responsabili del Procedimento e verifica che l'attività dello stesso si svolga nei termini previsti dalle leggi e dai regolamenti.

#### **Art.18 – CONFERENZA DEI SERVIZI E DELLE AMMINISTRAZIONI –**

18.1 - La conferenza dei servizi consente la concertazione del procedimento ai fini di una semplificazione, riunendo tutti i soggetti i cui atti sono necessari per la conclusione del procedimento.

18.2 – In particolare la conferenza dei servizi può essere:

- a) istruttoria, per raggiungere un rapido accordo tra organi della stessa Amministrazione Comunale, qualora sia opportuno effettuare un esame congiunto dei vari interessi coinvolti all'interno della stessa amministrazione comunale.
- b) Decisoria, qualora sia necessario per coordinare pareri espressi da Enti ed Organi esterni al Comune di Cepagatti.

18.3 – La conferenza di servizi è convocata e presieduta dal Responsabile dell'Area Urbanistica o da un suo sostituto , a richiesta del Responsabile del Procedimento, che funge da segretario .

18.4 – Alla conferenza istruttoria partecipano i responsabili degli uffici comunali o loro delegati competenti per le specifiche problematiche.

18.5 – La conferenza decisoria, quale organo di raccordo tra varie amministrazioni esercita poteri suscettibili di sostituire tutti gli atti di competenza delle amministrazioni che vi partecipano, fermo restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

18.6 - Non possono essere sottoposte all'esame della conferenza decisoria, anche precedentemente convocata, le istanze per le quali in fase istruttoria il responsabile del procedimento abbia accertato un contrasto con la disciplina urbanistica e/o edilizia, oppure una insufficiente rappresentazione che non consente l'esatta lettura dell'intervento, neanche a seguito di integrazioni documentali.

18.7 - Alla conferenza decisoria partecipa anche la Commissione Edilizia Comunale qualora debba esprimersi sull'intervento esaminato.

#### **Art. 19 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

19.1 – Chiunque intenda, nell'ambito del territorio di Cepagatti, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, ristrutturare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio oppure modificare precedenti destinazioni d'uso, ovvero procedere all'apertura e coltivazione di cave e torbiere (in quest'ultima caso solo dopo l'autorizzazione rilasciata dalla Regione Abruzzo), deve chiedere apposito atto autorizzativo allo Sportello Unico dell'Edilizia e deve sottostare, per la realizzazione delle opere che intende eseguire, alla prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento, del Piano

---

Regolatore Generale vigente, dei piani attuativi vigenti, nonché delle disposizioni in materia, di cui alla legislazione statale e regionale.

19.2 – In particolare, sono soggetti a Permesso di Costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente che comportino un aumento di unità immobiliari, modifiche dei volumi, della sagoma, dei prospetti, o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili ricompresi nelle zone omogenee “A”, ove ammessi, comportino mutamenti della destinazione d’uso;
- d) nuova costruzione per ampliamento di fabbricato esistente;
- e) nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico;
- f) modifiche allo stato dei luoghi;
- g) modifiche della destinazione d’uso edilizia;
- h) modifiche della destinazione d’uso funzionale;
- i) la realizzazione dei lavori non ultimati nel termine stabilito con permesso di costruire è subordinato al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività edilizia. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione;
- j) apertura e coltivazione di cave e/o torbiere;
- k) serre fisse;
- l) Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- m) Opere di urbanizzazione;
- n) Realizzazione di impianti sportivi e/o ricreativo di privati, a carattere permanente e che prevedono la realizzazioni di volumetria;
- o) realizzazione di chioschi;
- p) scavi, reinterri, muri di sostegno e rilevati in genere;
- q) tutti gli altri interventi non espressamente assoggettati a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività edilizia ai sensi del presente regolamento e del testo unico dell’edilizia.

## **ART. 20 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ EDILIZIA**

20.1 – Ai sensi dell’art. 22 del Testo Unico per l’edilizia, sono realizzabili mediante D.I.A. gli interventi non riconducibili all’elenco di cui all’articolo precedente, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia statale e regionale vigente:

In particolare i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) interventi di demolizione;
- d) opere infrastrutturali diffuse;
- e) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

- 
- f) Opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni o interni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - g) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - h) Aree destinate ad attività sportive a raso, senza creazione di nessun tipo di volumetria, di pertinenza di edifici esistenti;
  - i) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio;
  - j) Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  - k) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
  - l) Realizzazione dei lavori non ultimati nel termine stabilito con permesso di costruire salvo che le stesse rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività edilizia. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione;
  - m) *Realizzazione di opere di miglioramento agrario dei fondi e di sistemazione ai fini idraulici;*

20.2 - in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A.:

- a) interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c del D.P.R. 380/2001 qualora non siano previsti lavori di demolizione e ricostruzione de fabbricato e l'intervento non ricada in zona "A" del vigente P.R.G.;
- b) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetrico, tipologiche, formali, e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in seguito di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 31.12.2001 n.° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverato l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetrico.

## **ART.21 – INTERVENTI NON SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.**

21.1 - Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici vigenti, e comunque in rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 490/99 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- d) Riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli edifici;
- e) Opere di installazione di segnaletica stradale da parte di enti proprietari delle strade in applicazione del codice della strada;
- f) Opere relative al giardinaggio, all'arredo e sistemazione degli spazi esterni agli edifici esistenti che non comportano rimodellamento del suolo;
- g) Opere pubbliche direttamente realizzate dal Comune, per le quali, i progetti dovranno obbligatoriamente essere corredati da relazione a firma del progettista, che ne attesti la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché l'esistenza di tutte le autorizzazioni e nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesaggistiche;

## **ART. 22 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- 22.1 - Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo;
- 22.2 - La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto della legge 109/94 e successive modificazioni, con le modalità stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune;
- 22.3 - La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione;
- 22.4 - Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni;
- 22.5 - Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
- 22.6 - Il contributo di costruzione inerente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, potrà essere versato al Comune di Cepagatti in un'unica soluzione all'atto del rilascio del permesso di costruzione o alla presentazione della D.I.A., oppure con pagamento rateizzato, previa presentazione di idonea garanzia per il pagamento delle somme residue, attraverso la stipula di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa. In caso di pagamento rateizzato, la



---

quota inerente le opere di urbanizzazione, dovrà essere versata al Comune di Cepagatti, in quattro rate di pari importo, nei tempi di seguito stabiliti:

- 1° rata contestualmente al ritiro del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione della D.I.A.;
- 2° rata entro e non oltre 180 giorni dal rilascio del permesso di costruire o dalla data di presentazione della D.I.A.;
- 3° rata entro e non oltre 360 giorni dal rilascio del permesso di costruire o dalla data di presentazione della D.I.A.;
- 4° rata entro e non oltre 540 giorni dal rilascio del permesso di costruire o dalla data di presentazione della D.I.A. e comunque prima della comunicazione al Comune dell'ultimazione dei lavori.

In caso di pagamento rateizzato della quota inerente il costo di costruzione, la somma dovrà essere versata al Comune di Cepagatti, in quattro rate di pari importo, nei tempi di seguito stabilito:

- 1° rata entro e non oltre la data di inizio dei lavori di cui al permesso di costruire o della D.I.A.;
- 2° rata entro e non oltre un anno dalla data di inizio dei lavori di cui al permesso di costruire o della D.I.A.;
- 3° rata entro e non oltre due anni dalla data di inizio dei lavori di cui al permesso di costruire o della D.I.A.;
- 4° rata entro e non oltre tre anni dalla data di inizio dei lavori di cui al permesso di costruire o della D.I.A. e comunque prima dell'ultimazione dei lavori ed a prescindere da eventuali varianti o proroghe. Si ribadisce che in ogni caso il pagamento dei predetti oneri, dovrà comunque avvenire entro e non oltre il termine di validità del permesso di costruire originario o della D.I.A. originaria, con esclusione, inoltre di ogni estensione temporale per il completamento dei lavori originali, ancorché derivanti dal rilascio di un nuovo permesso di costruire o di una nuova D.I.A.

22.7 - ai sensi dell'art.42 e 43 del D.P.R. 380/2001, il mancato versamento, nei termini stabiliti del contributo di costruzione, sia inerente la quota per opere di urbanizzazione, sia quella inerente il costo di costruzione, comporta:

- a) *l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*
- b) *l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
- c) *l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.*
- d) *Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.*
- e) *Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.*

22.8 - Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, il comune tramite l'ufficio tributi provvede alla riscossione coattiva del complesso credito nei modi previsti dal comma successivo.

22.9 - I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai precedenti articoli saranno accertati e riscossi secondo le norme vigenti in questo Comune in materia di riscossione coattiva delle entrate.

22.10 - Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo;

22.11 - Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale;

22.12- Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;

22.13- Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale;

22.14- Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei comma precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione ;

## **CAPO V** **- NORME PROCEDURALI -**

### **Art.23 – PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE.**

23.1 – La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dagli aventi titolo, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente R.E.C., e quando ne ricorrono i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. 380/2001 nonché dall'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in

cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità nn comporti valutazioni tecnico discrezionali;

23.2 – Le richieste di permesso di costruire ed i relativi elaborati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo;

23.3 – Le domande di cui al comma precedente dovranno essere redatte su appositi moduli predisposti dall'Ufficio dell'Area Urbanistica, su apposito supporto cartaceo.

23.4 – Le domande si compongono di una parte riservata al richiedente e contenente:

- a) l'oggetto della domanda;
- b) le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario e/o dell'avente titolo;
- c) le generalità, il domicilio, il codice fiscale, la partita I.V.A., il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista;
- d) il titolo in base al quale è richiesto il permesso di costruire;

23.5 – Se il richiedente non è il proprietario dell'immobile, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario, redatto sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

23.6 – Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche le domande di permesso di costruire dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.

23.7 – La parte riservata al progettista dovrà indicare:

- a) i dati catastali;
- b) la toponomastica;
- c) la zona di Piano Regolatore Generale e/o di piano attuativo;
- d) i vincoli eventualmente presenti;
- e) i riferimenti ai titoli che legittimano l'intervento sulla costruzione esistente.

23.8 – Il Progettista dovrà dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi.

## **ART.24 – DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ' EDILIZIA.**

24.1 – Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo a presentare la denuncia di inizio di attività edilizia, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta alla Sportello unico la Denuncia accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e con il REC vigente , nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

24.2 - La D.I.A. è correlata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

24.3 - Qualora l'immobile oggetto d'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui sopra decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

24.4 - Qualora l'immobile oggetto d'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale il termine di trenta giorni di cui sopra decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

24.5 - Qualora l'immobile oggetto d'intervento è sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia legato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, e della legge 07.08.1990 n.° 241. Il termine di trenta giorni di cui sopra decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

24.6 - La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio di attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari;

24.7 - Il Responsabile dell'Area Urbanistica ove entro il termine indicato di cui sopra sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato un ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine di appartenenza. E comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A. con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia;

24.8 – Le denunce di cui al comma 1 devono essere redatte esclusivamente su appositi moduli cartacei predisposti dagli uffici dell'Area Urbanistica.

27.1 – La denuncia si compone di una parte riservata al richiedente e contenente:

- a) l'oggetto della denuncia;
- b) le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario e/o dell'avente titolo;
- c) le generalità, il domicilio, il codice fiscale, il numero di iscrizione all'Albo professionale del progettista;
- d) il titolo in base al quale è presentata la denuncia di inizio attività;
- e) le generalità del Direttore dei lavori se persona diversa dal progettista;
- f) le generalità complete della Ditta esecutrice dei lavori e del responsabile legale.

24.9 – Se il richiedente non è proprietario dell'immobile, alla denuncia dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario, redatta nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

24.10 – Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche la denuncia di inizio lavori dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

24.11 – La parte riservata al progettista dovrà contenere:

- a) una dettagliata relazione che attesti la conformità delle opere da realizzare alla normativa vigente;
- b) i dati catastali;
- c) la toponomastica;
- d) la zona di Piano Regolatore Generale;
- e) i vincoli eventualmente presenti;
- f) i riferimenti ai titoli che legittimano l'immobile.

24.12 – Il progettista dovrà, inoltre, dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi.

24.13 – Nel caso in cui non sia comunicata la data di inizio lavori questa si intende coincidente con il trentesimo giorno dalla data di acquisizione al protocollo comunale della denuncia stessa e qualora completa della documentazione richiesta e conforme alla normativa vigente.

24.14 – Ultimato l'intervento, il progettista, il Direttore dei Lavori o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A..

24.15 – Con esclusione delle fattispecie di cui all'art.9 della L.28.01.1977, n.°10, e delle Leggi regionali in vigore, la denuncia di inizio attività comporta la corresponsione del contributo di cui all'art.3 della L.28.01.1977, n.°10, ove previsto dalla normativa Statale e Regionale vigente.

24.16 – Il contributo, calcolato dal progettista abilitato, o la prima rata di esso, è corrisposto contestualmente all'istanza di presentazione allo Sportello Unico della D.I.A.

#### **Art.25 – PROCEDURE RELATIVE ALLA COMUNICAZIONE.**

25.1 – Per gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o danni alle cose è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Autorità competente e di presentare entro 15 dall'inizio di questi ultimi la richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, in relazione al tipo di intervento. Tali interventi sono ammessi sotto la responsabilità personale del committente e di un tecnico abilitato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

25.2 – Per gli altri interventi soggetti a preventiva comunicazione, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, è fatto obbligo all'esecutore di dichiarare il tipo e l'entità lavori e di allegare una planimetria catastale per l'individuazione dell'immobile.

#### **Art.26 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'**

26.1 – La richiesta di permesso di costruire o la D.I.A. deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'edilizia, dagli aventi titolo, sulla base di appositi modelli predisposti dallo stesso ufficio. La richiesta di permesso o D.I.A. di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

26.2 – Alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e dei piani attuativi per particolari zone:

- a) copia del documento comprovante il titolo a richiedere il permesso di costruire;
- b) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato (comparsi di piani attuativi);
- c) estratti del P.R.G. e dell'eventuale piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento; documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- d) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative, di cui una sull'eventuale gradinata e delle reti e dei servizi esistenti;
- e) eventuale documentazione fotografica relativa allo stato di fatto e dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, montate su fogli formato "A4" con didascalie e planimetria con i punti di presa;
- f) elaborati di progetto in duplice copia comprendenti:
  - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
  - prospetti in scala 1:100 dell'opera ad almeno due sezioni significativi; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi (piano di recupero);
  - piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali si dovrà far riferimento alle categorie catastali;
  - per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati graficismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o consolidare; inoltre nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa sempre agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera g) che gli interventi di rinnovo o di sostituzione di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento statico globale dell'edificio; nel caso invece di intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi), la documentazione di cui sopra va integrata in modo da supportare la dimostrazione (sempre da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera g) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
  - planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
    - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
    - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
    - rete idrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;

- rete idrica esterna (dal contatore ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie;
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti.
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- g) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e nel Certificato di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza del certificato stesso;
- h) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsti dal certificato di destinazione urbanistica;
- i) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge 46/1990, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4, comma 2°, del D.P.R. 447/1991 del 06.12.1991.
- j) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della Legge n.°13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- k) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- l) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessioni convenzionate);
- m) documentazione per il parere del Servizio competente A.S.L. per gli interventi edilizi;
- n) documentazione per il parere preventivo dei Vigili del Fuoco per la prevenzione incendi:
- per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16.02.1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26.05.1959, n.°689,
  - qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal progettista, attestante che l'attività non rientra fra quelle di cui alle tabelle e disposizioni soprariportate;
- o) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- documentazione per autorizzazione allo scarico acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti, da inoltrare al Servizio Ecologico Provinciale;
  - relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11.03.1988;
  - documentazione per il parere preventivo allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/1988 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza ai sensi delle disposizioni legislative vigenti;

- 
- documentazione per il nulla osta preventivo ai sensi del R.D.L. 30.12.1923, n.°3267 (vincolo idrogeologico);
  - documentazione per il nulla osta ambientale ai sensi del D.Lgs. 490/99;
  - elaborato grafico di inquadramento della zona d'intervento rispetto ai vincoli ambientali presenti (Aree a Rischio Idraulico, Aree a Rischio inondazione, Piano Paesistico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale);
  - per interventi in zona agricola con edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
    - planimetria catastale con l'esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
    - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ( in caso di concessione gratuita);
  - p) modello ISTAT debitamente compilato e firmato;
  - q) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzativi, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc....., prescritti).
  - r) Per le opere di urbanizzazione:
    - rilievo del verde;
    - costruzioni e manufatti esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
    - planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1.500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per la sosta e parcheggio;
    - sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
    - progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizioni delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
    - progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
    - particolari costruttivi;
  - s) per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n.°377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai punti precedenti, è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n.° 119 del 22/03/2002.
  - t) gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm.210 x mm.290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e timbro professionale del progettista e dei progettisti abilitati.
- Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso di costruire per il quale è richiesta la variante e le eventuali successione.
- La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento edilizio.

26.3 - La documentazione da presentare contestualmente all'istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, è quella precedentemente indicata.



26.4 - Le richieste per tutti i tipi di intervento, devono essere corredate della documentazione ritenuta idonea ad illustrare il tipo di intervento proposto, fermo restando che per quanto non indicato il Responsabile del Procedimento, nei termini previsti per legge, può richiedere la documentazione integrativa una sola volta. In nessuna fase del procedimento, comunque, potrà essere richiesta all'interessato l'acquisizione di pareri e documentazioni già in possesso del Comune. La documentazione potrà essere prodotta in 5 momenti:

- a) contestualmente alla presentazione della richiesta;
- b) su richiesta del Responsabile del Procedimento o del Responsabile dell'Area Urbanistica, nei termini temporali stabiliti dalla normativa vigente, per la verifica di conformità dell'intervento alla normativa vigente o per l'esame della commissione edilizia;
- c) al momento del rilascio del titolo autorizzativo,
- d) prima dell'inizio dei lavori;
- e) entro e non oltre la fine dei lavori.

26.5 - Nel caso di richiesta di documentazione integrativa i termini per l'evasione delle singole istanze riprendono a decorrere dalla data di presentazione dell'ultimo dei documenti richiesti ad integrazione, che dovrà pervenire non oltre 30 giorni dalla richiesta. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Responsabile del Procedimento propone al Responsabile dell'Area Urbanistica, il diniego e l'archiviazione della pratica. Se il richiedente presenta una nuova richiesta, dovranno essere allegati solo i documenti mancanti in prima istanza, essendo ammesso il riferimento a quanto già in possesso dell'Amministrazione comunale.

26.6 - La denuncia di inizio di attività deve essere corredata della documentazione ritenuta idonea ad illustrare il tipo di intervento proposto, al momento della presentazione.

26.7 - Contestualmente alle istanze edilizie, il richiedente dovrà dichiarare che gli immobili oggetto di intervento sono in regola ai fini dell'I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili).

26.8 - Contestualmente alle istanze edilizie, il richiedente dovrà dichiarare che le aree oggetto d'intervento non sono state oggetto d'incendio negli ultimi quindici anni ai sensi della Legge n.° 353 del 21/11/2000;

26.9 - Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno campite in modo leggibile le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

26.10 - I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

26.11 - Quanto previsto nei commi del presente articolo è prescrittivo anche per domande concernenti varianti di progetti già approvati.

## **ART. 27 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

27.1 – Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale in base a deliberazioni regolarmente approvate di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di

eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto di permesso di costruire.

27.2 – In questo ultimo caso il richiedente il permesso di costruire dovrà presentare e far autorizzare, dal Responsabile dell'Ufficio LL.PP., il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, prima del rilascio del permesso di costruire, costituendo una cauzione pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria.

27.3 – Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione, salvo diversa disposizione delle Norme Tecniche di Attuazione, del piano vigente per la zona, è subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla autorizzazione lottizzativa.

27.4 - In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione;

27.5 – Il permesso di costruire invece non può essere subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei fondi, realizzate ai sensi degli art.70, 71 e 72 della L.R. 18/83, nel testo in vigore .

27.6 – Il rilascio del permesso di costruire è altresì subordinato alla consegna, allo Sportello Unico per l'Edilizia delle ricevute di C/C postale attestante il pagamento degli oneri concessori, ove dovuti, o della prima rata degli stessi in caso di versamento rateizzato dell'importo.

27.7 – Il permesso di costruire viene rilasciata al richiedente, corredata da almeno una copia degli elaborati approvati, debitamente firmati dal Responsabile dell'Area Urbanistica.

27.8 – Il rilascio del permesso di costruire non esonera il titolare, il Direttore dei lavori e l'Impresa esecutrice dei lavori, dall'obbligo di attenersi alle Leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esime il progettista e il direttore dei lavori da responsabilità in merito all'esatta individuazione dello stato di fatto dei luoghi e della corretta applicazione delle norme legislative vigenti.

27.9 – Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire, viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve essere eseguita e degli estremi catastali dell'immobile interessato.

27.10 – Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della Commissione Edilizia Comunale e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire in quanto in contrasto con le

---

disposizioni di Legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

### **ART. 28 – MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE ED ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 28.1 – Ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n.° 380 del 06/06/2001, le procedure per il rilascio del permesso di costruire sono definite negli articoli di seguito riportate.
- 28.2 - La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dagli eventuale titolare, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte seconda del D.P.R. n.° 380/2001, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità con comportamenti valutazioni tecnico-discrezionali;
- 28.3 - Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della legge 1990, n.° 241, e successive modificazioni.
- 28.4 - L'istruttoria sarà effettuata dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione delle richieste di permesso di costruire.
- 28.5 - Entro sessanta (60) giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché il parere ASL e il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, sempre che gli stessi non siano stati già allegati alla domanda del richiedente;
- 28.6 - Entro lo stesso termine di cui al comma precedente, il Responsabile del Procedimento, deve redigere e rimettere all'autorità competente al rilascio del permesso di costruire, una dettagliata relazione, contenente tra l'altro, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie, Statali, Regionali nonché alle norme dei piani urbanistici vigenti ed al regolamento edilizio vigente.
- 28.7 - Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nello stesso termine di cui al comma 5 richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 5;
- 28.8 - Il termine di cui al comma 5 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici (15) dalla data di acquisizione al protocollo comunale della richiesta di permesso di costruire, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nelle

disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa e comunque solo se quest'ultima sia completa;

- 28.9 - Nell'ipotesi in cui ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 5 del presente articolo, lo sportello unico convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14-ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990, n.° 241 e successive modificazioni.
- 28.10 - In ordine alle richieste di permesso di costruire il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia Comunale, obbligatoriamente per gli interventi previsti sul presente regolamento edilizio.
- 28.11 - Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare all'autorità competente al rilascio del permesso di costruire, la proposta di cui ai punti precedenti e a redigere una relazione scritta, sempre indirizzata all'autorità competente al rilascio del permesso di costruire, indicando i motivi per i quali, il termine non è stato rispettato.
- 28.12 - Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile dell'Area Urbanistica, entro quindici (15) giorni dalla proposta di cui al comma 6 del presente articolo e qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
- 28.13 - Il termine di cui ai comma 5 e 8 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento.
- 28.14 - Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio - rifiuto;
- 28.15 - Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici;
- 28.16 - In caso di mancata adozione , entro i termini previsti dai commi precedenti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il Responsabile dell'Area si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del Responsabile del Procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio - rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire;
- 28.17 - Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta (60) giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

## **ART. 29 - TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E VARIAZIONI.**

29.1 - Il permesso di costruire è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

29.2 – Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire, ed il Responsabile dello Sportello unico, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

29.3 – La domanda di variazione ed il relativo provvedimento vanno redatti in carta legale.

29.4 – Resta stabilito che in conseguenza della eventuale variazione predetta al permesso di costruire, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario, nonché le eventuali prescrizioni contenute sulla stessa.

## **ART. 30 – VALIDITÀ E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

30.1 - Il permesso di costruire è sempre rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica e delle eventuali prescrizioni in essa contenute.

30.2 - Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;

30.3 – L'atto di impegno unilaterale e le convenzioni previste dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 devono essere trascritti, a cura del Comune e a spese del concessionario, nei registri immobiliari.

30.4 – Nel caso in cui il progetto allegato al permesso di costruire, preveda, ove ciò sia consentito dal P.R.G. e/o dalle norme regionali e statali vigenti, l'asservimento urbanistico di lotti, non coincidenti con quello su cui è prevista la realizzazione del fabbricato, la stessa deve essere trascritta, unitamente agli elaborati, a cura e spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo tale da far risultare sia la destinazione dell'immobile, sia le particelle di terreno asservite urbanisticamente per la realizzazione dello stesso.

30.5 – Ai sensi del comma 7 dell'art.70 della L.R.18/83, modificata ed integrata dalla L.R.70/95, la destinazione agricola del fondo, dei terreni asserviti, dell'immobile e delle sue pertinenze, deve essere trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare, unitamente agli atti di permesso di costruire di cui ai commi precedenti, a cura e spese dell'interessato.

30.6 – I vincoli di asservimento decadono solo nel caso di variante dello strumento urbanistico che modifichi la destinazione dei terreni vincolati.

30.7 - Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

30.8 – Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali

termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche-costruttive.

30.9 - La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

30.10 – Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare l'avvenuto inizio dei lavori e il completamento degli stessi con missiva, raccomandata ricevuta di ritorno, spedita al Comune tramite il servizio postale pubblico. La comunicazione di inizio dei lavori, deve contenere, oltre la data di inizio dei lavori, gli estremi del permesso di costruire, il nominativo del Direttore dei Lavori Architettonici, dell'impresa esecutrice dei lavori, del progettista e direttore dei lavori delle opere strutturali, il nominativo del coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione dell'opera, il coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazione degli estremi dall'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art.4 della Legge 05.11.1971, n.°1086;
- b) se non inviata precedentemente, ove richiesto dal tipo di intervento, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi della Legge 10/1991;
- c) se non inviata precedentemente, ove richiesto dal tipo di intervento, documentazione inerente la progettazione di tutti gli impianti presenti nell'edificio, ai sensi della L.46/90;
- d) documentazione, ove previsto, inerente il rispetto della normativa in materia di impatto acustico;
- e) ricevuta di avvenuto deposito, ovvero nulla-osta, ai sensi della Legislazione Sismica, rilasciata dal servizio del Genio Civile di Pescara;

30.11 – Il permesso di costruire decade se:

- a) non viene data comunicazione al Comune dell'avvenuto inizio dei lavori e gli stessi non siano stati effettivamente iniziati; in quest'ultimo caso si applicano le disposizioni di cui al comma 12, art.60 della L.R.18/83 nel testo in vigore;
- b) se entro tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori le opere oggetto della stessa non siano state ultimate salvo diversa prescrizione dei termini da fissarsi nell'atto autorizzatorio;
- c) con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori sono già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;

30.12 – Il permesso di costruire può essere revocato dal Responsabile dell'Area Urbanistica se:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati non veritieri;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione dei lavori o sia stato sostituito senza che ne sia stata data comunicazione al comune;
- c) per altre motivazioni previste dalle leggi Statali e Regionali.

30.13 – Il permesso di costruire, può essere annullato, se:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi, non sanabili, sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

30.14 – Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa esecutrice dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti previsti dalla legge e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nel permesso di costruire.

### **ART. 31 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

- 31.1 - Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs 490/99 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- 31.2 - Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/90.
- 31.3 - La deroga, nel rispetto delle norme igieniche , sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 1444/68;

### **ART. 32 - LOTTIZZAZIONI**

- 32.1 - Le parti del territorio comunale sottoposte a piani di lottizzazione sono individuate graficamente nelle tavole del P.R.G. che ne configura la superficie territoriale comprendente le superfici fondiaria e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 33.2 - All'interno dell'area individuata dal P.R.G. e sottoposta a Piano di Lottizzazione, le eventuali indicazioni grafiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere oggetto di piccole modifiche nel tracciato in sede di formazione del piano di lottizzazione, esclusivamente per adeguamenti che si rendessero necessari per lo stato dei luoghi nel rispetto degli indici, parametri e standard indicati dalla normativa di P.R.G.
- 33.3 - I contenuti e gli elaborati costituenti il piano di lottizzazione sono quelli previsti per i piani particolareggiati dall'art.19 della L.U.R. nel testo vigente. Al progetto di piano di lottizzazione dovrà inoltre essere allegato uno schema di convenzione ai sensi del quinto comma dell'art.28 della L.1150/42, da stipulare tra il Comune ed il lottizzante.
- 33.4 - La convenzione dovrà avere i requisiti minimi indicati al comma 4 dell'art.23 della L.U.R. nel testo vigente.
- 33.5 - I proprietari o gli aventi titolo delle aree ricomprese all'interno del piano di lottizzazione, predispongono il progetto di piano nonché lo schema di convenzione da sottoporre all'approvazione del Comune.

33.6 - Il procedimento di formazione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata è quello previsto dall'art.23 della L.U.R. 18/83 nel testo in vigore modificato dalla L.R.70/95. Decorso 120 giorni dalla presentazione al Comune degli atti necessari per l'approvazione del piano di lottizzazione senza che il Comune abbia assunto provvedimenti deliberativi i richiedenti possono inoltrare al Comune un atto extragiudiziale di diffida trasmettendone copia alla Provincia di Pescara, la quale decorso l'ulteriore periodo di trenta giorni senza che il Consiglio Comunale abbia deliberato provvede in via sostitutiva nei sessanta giorni successivi a mezzo di apposito Commissario ad acta all'uopo designato dal Presidente.

33.7 - La cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste sul piano di lottizzazione dovrà essere effettuata dai proprietari o dagli aventi titolo, al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo ai lotti edificabili e la realizzazione e cessione delle singole opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire entro i termini di validità del relativo permesso di costruire nel termine massimo di dieci anni dalla data di approvazione del P.d.L. e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità degli edifici privati realizzati all'interno del piano di lottizzazione. All'atto del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere accertato da parte del Comune il completamento delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione.

33.8 - La domanda di permesso di costruire nei singoli lotti seguirà le procedure già definite nel presente regolamento .

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

33.10 - In caso di inerzia dei proprietari, il Sindaco può promuovere d'ufficio la redazione del Piano di Lottizzazione, dopo aver invitato i proprietari e i titolari di altri diritti reali a presentare al Comune il progetto di piano di lottizzazione entro novanta giorni dalla lettera - invito. La compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione può essere disposta dal Sindaco anche se, pur avendo dichiarato di aderire, i proprietari e i titolari di altri diritti reali non presentino il P.L. entro i termini assegnati o lo presentino incompleto o difforme dalle norme del Piano Regolatore Generale e da quelle Statali e Regionali in vigore.

33.11 - Le competenze, i contenuti e procedure inerenti la vigilanza sulle lottizzazioni abusive e le relative sanzioni sono quelle indicate nell'art.30 del D.P.R.380/2001.

33.12 - In caso di redazione del Piano di Lottizzazione da parte del Comune, in tutte le aree ad esso sottoposte dal Piano Regolatore Generale, si potrà procedere alla formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art.26 della L.U.R. 18/83 nel testo in vigore assumendo idoneo schema di convenzione cui subordinare la formazione e gestione del comparto.

33.13 - Qualora il comparto individuato interessi immobili di più proprietari dovrà essere costituito un Consorzio degli stessi ai sensi degli artt. 870 del Codice Civile e 26 della L.U.R. 18/83 e L.R. 70/95. Il Consorzio così costituito avrà rilevanza per il Comune dal momento della trasmissione allo stesso dell'atto costitutivo.



33.14 - Entro il termine stabilito nell'atto di notifica comunale, il Consorzio, costituitosi con la maggioranza assoluta così come stabilito dalla L.U.R. nel testo in vigore, procederà all'applicazione del comma 3 dell'art.26 della L.U.R.

33.15 - Qualora il termine di notifica trascorra senza positivi risultati, si promuoverà l'attuazione coatta del comparto stesso da parte del Comune a norma del titolo II della L.865/71. Gli immobili espropriati sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e utilizzati, secondo le prescrizioni del piano, direttamente dal Comune per le opere di sua competenza o cedute in diritto di superficie o in concessione convenzionata. In tale ipotesi, la prelazione di cui all'art.19 della L.1150/42 viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti, relativamente a ciascun immobile, dai proprietari degli stessi.

## **CAPO VI**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **ART.34 - INIZIO DEI LAVORI.**

34.1 - Gli allineamenti, il tracciamento e le quote planoaltimetriche di tutte le costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che saranno fissati dagli addetti degli uffici comunali, a tal proposito incaricati dal Responsabile del Servizio. Il titolare del permesso di costruire, il progettista o il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori dovrà far richiesta al Responsabile dell'Area Urbanistica di redazione del verbale di allineamento e quote; tale richiesta dovrà essere acquisita al protocollo comunale almeno 5 (*cinque*) giorni prima della data fissata per le operazioni. Alle operazioni dovranno partecipare, obbligatoriamente: l'addetto comunale incaricato dal Responsabile dell'Area Urbanistica, il titolare del permesso di costruire o suo delegato, il Direttore dei Lavori, il titolare o il Legale rappresentante della Ditta esecutrice dei lavori. Delle operazioni dovrà essere redatto apposito verbale in doppio esemplare originale, firmato da tutti gli intervenuti. Una copia rimarrà depositata presso gli uffici comunali, l'altra in competente bollo, sarà restituita al titolare del permesso di costruire. Nel caso siano trascorsi 10 (*dieci*) giorni dalla richiesta di allineamento e quote e l'addetto dello Sportello Unico per Edilizia non abbia proceduto a tale adempimento, il Direttore dei Lavori, il titolare del permesso di costruire ed il responsabile dell'impresa esecutrice dell'opera dovranno comunque procedere, prima dell'inizio dei lavori, alla redazione del verbale in doppio esemplare originale, firmato da tutti gli intervenuti e trasmetterne copia in competente bollo al Comune. In ogni caso i lavori non potranno essere assolutamente iniziati prima della redazione del verbale di allineamento e quote, in caso contrario saranno applicate le sanzioni Statali e Regionali vigenti.

34.2 - Nel verbale di allineamento e quote dovrà obbligatoriamente risultare la quota della fognatura pubblica nel relativo punto di allaccio e le modalità di smaltimento delle acque chiare provenienti dalla copertura e/o dalla sistemazione dell'area circostante il fabbricato.

#### **ART. 35 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

35.1 - Ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n.° 380/2001, il Responsabile dell'Area Urbanistica esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, avvalendosi degli addetti del proprio ufficio e dei Vigili comunali o di altre forme di controllo ritenute idonee. *Le variazioni delle dimensioni parziali e generali dell'edificio e delle opere in genere nei limiti di tolleranza del 3% non costituiscono difformità dai progetti approvati.*

35.2 - Il Responsabile dell'Area Urbanistica, quanto accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962 n.° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n.° 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n.° 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.° 490, il Responsabile dell'area Urbanistica provvede ad ordinare la demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

35.3 - Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1 del presente articolo, il Responsabile dell'Area Urbanistica, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque (45) giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

35.4 - Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile dell'Area Urbanistica, il quale verifica entro trenta (30) giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti consequenziali.

35.5 - Per le opere eseguite da amministrazioni statali qualora ricorrono le ipotesi di abusivismo edilizio si applicano le norme di cui all'art 28 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

35.6 - Sono da considerarsi "abusivi" tutti gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia realizzati senza titolo legittimo, così come definito dal D.P.R. 380/2001 e dalle leggi regionali di settore.

35.7 - Ai sensi dell'art. 41 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n.° 171 del 25.07.2003 in tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del Comune, essa è disposta dal Responsabile dell'Ufficio LL.PP. su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile dell'Ufficio LL.PP. ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per

---

il tramite dei provveditori alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministero della difesa. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto, per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

35.8 - Per determinare la tipologia d'abuso per l'applicazione dei provvedimenti di repressione e sanzione si farà riferimento agli artt. 31 e seguenti del D.P.R. 380/2001, alle leggi regionali di settore e alle norme del presente Regolamento.

### **ART. 36 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI E RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'**

36.1 - Il soggetto titolare del permesso di Costruire o D.I.A. dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori entro i termini fissati nel permesso di costruire o D.I.A, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.60 della L.R.U. 18/83 nel testo in vigore;

36.2 - Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di titolare del permesso di costruire o D.I.A. è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione nei tempi stabiliti della domanda comporta, ai sensi dell'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001, l'applicazione della sanzione amministrativa, a carico del proprietario o utilizzatore dell'immobile, pari ad Euro 464, stabilito per qualsiasi tipo di fabbricato. L'agibilità può essere richiesta anche per singole unità immobiliari dell'edificio purché usabili autonomamente.

36.3 - Alla domanda di agibilità vanno allegati:

- a) ricevuta e copia degli elaborati inerenti l'accatastamento dell'edificio, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n.° 652 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione sottoscritta dal DD.LL. di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità di tutti gli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 380/2001 nonché all'articolo 1 della legge n.° 10 del 9 gennaio 1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. n.° 380/2001;
- e) certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L.1086/71;
- f) collaudo dell'impianto elettrico ai sensi della L.46/90, nei casi previsti
- g) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo che attesti la conformità delle opere realizzate al progetto depositato all'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L.64/74 a valere sulle zone dichiarate sismiche (L.R. n.° 138/96);

- 
- h) certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara, per tutti gli edifici ove previsto ai sensi della normativa di settore vigente o dichiarazione del DD.LL. o Tecnico incaricato della non necessità del predetto certificato di prevenzione incendi;
  - i) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 e all'articolo 82 del D.P.R. n.° 380/2001;
  - j) dichiarazione della non emissione in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88;
  - k) copia del contratto per l'allaccio alla rete fognaria comunale e alla rete dell'acquedotto comunale;
  - l) ricevute versamenti per diritti d'istruttoria;

36.4 - Lo Sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.° 241;

36.5 - Il certificato di agibilità dovrà essere rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di agibilità.

36.6 - Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

36.7 - Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta (60) giorni;

- a) - Nel caso in cui non venga inoltrata la dichiarazione del DD.LL. in merito alla conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti il Responsabile dell'Area Urbanistica può disporre apposita ispezione.

36.8 - In rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n.° 1265.

36.9- I proprietari che abitino o usino o consentono ad altri di abitare o usare unità immobiliari privi del certificato di agibilità, incorrono nella denuncia del Responsabile dell'Area Urbanistica all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art.221 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

36.10- Se l'edificio non possiede i requisiti di agibilità il Responsabile dell'Area Urbanistica fissa, con ordinanza, un termine entro cui regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, il Responsabile dell'Area Urbanistica è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

## **CAPO VII**

### **DEFINIZIONI DELLE GRANDEZZE EDILIZIE ED URBANISTICHE**

#### **ART. 37 - INDICI E PARAMETRI.**

37.1 - L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione e quella consentita dallo strumento urbanistico generale o da quello attuativo in vigore per la zona, in base ai parametri edilizi e agli indici urbanistici in essi contenuti e alle destinazioni d'uso assentibili, è regolata altresì dalle disposizioni contenute dal presente regolamento .

#### **ART. 38 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.**

38.1 - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti massimi fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano macchine degli ascensori, ecc. purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano valida soluzione architettonica. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna del lotto) alla linea di copertura (definita dalla quota dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile del fabbricato per coperture piane o a terrazzo, o dell'estradosso del solaio nel punto più alto se trattasi di sottotetto abitabile o con ambienti abitabili). Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del piano attuativo vigente, le falde di copertura, in presenza di sottotetti non abitabili, non potranno in nessun caso avere una pendenza inferiore al 20% e superiore al 35%. In presenza di fabbricati con prospetti su linee di terra poste a quote differenti, l'altezza massima del fabbricato sarà data dalla media ponderale delle altezze medie di tutti i prospetti. E' fatto divieto in sede di presentazione dei progetti prevedere modifiche alla quota del terreno esistente per un'altezza superiore a 50 cm.; a tal proposito il progettista dovrà riportare sugli elaborati grafici allegati al permesso di costruire o D.I.A. rilievo altimetrico della situazione di fatto esistente riferita ad un punto fisso.

#### **ART. 39 - AREA INSEDIABILE.**

39.1 - Salvo diversa disposizione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale o di quelle di strumenti attuativi vigenti, si definisce area insediabile: l'area risultante dalla intersezione di tutte le linee tracciate dalla distanza minima dai confini e dalle costruzioni limitrofi (cioè nel rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade, dai limiti dei vincoli di piano e da quelli sovraordinati e dagli edifici circostanti, così come previsto dalle norme di piano e da quelle Statali e Regionali in vigore). La determinazione dell'area insediabile serve per consentire la più idonea dislocazione dell'erigendo fabbricato, in corso d'opera, senza la necessità di ottenere preventivamente l'approvazione di eventuali varianti di ubicazione. E' inteso che la variazione della posizione dell'erigendo fabbricato, deve comunque ricadere all'interno dell'area insediabile se individuata sugli elaborati allegati al progetto principale e che la nuova dislocazione deve rispettare tutte le distanze minime e la normativa vigente.

#### **ART. 40 - AREA OCCUPATA.**

40.1 - E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro individuata dalla proiezione sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra

dell'edificio (compreso murature perimetrali esterne, bow-windows, accessori ecc.). L'area occupata serve per controllare i rapporti tra aree asservite e aree libere sulla superficie fondiaria o comunque impegnata ai fini planimetrici per la costruzione stessa.

#### ART. 41 - SUPERFICIE UTILE LORDA.

41.1 - Salvo diversa disposizione del P.R.G. o dei Piani Attuativi per le singole zone, viene definita superficie edificabile o superficie utile lorda la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno delle murature perimetrali dell'edificio, escludendo:

- a) - servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, idrica, ecc.) per una superficie complessiva non superiore a mq. 20 per ogni unità prevista nel fabbricato;
- b) - gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi questi per un aggetto massimo pari a ml. 2,00 dalle murature perimetrali, scale esterne ecc.;
- c) - i porticati di uso pubblico con vincolo scritto registrato e trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario, comunque nel rispetto del rapporto massimo di copertura come previsto dal PRG o Piano Attuativo vigenti;
- d) - i porticati di uso privato esclusivamente posti al piano terra, con superficie complessiva non superiore al 50% dell'area occupata quando gli stessi sono collocati all'esterno dell'area occupata dalla costruzione determinata ai sensi del presente R.E.C. e comunque nel rispetto del rapporto di copertura stabilito dai vigenti strumenti urbanistici, per l'area oggetto dell'intervento;
- e) - le scale anche interamente chiuse, con superficie utile netta complessiva non superiore a mq.20,00, e relativo androne d'ingresso al piano terra con superficie utile netta non superiore a mq.18, *nonché i vani ascensore ed i pianerottoli di accesso alle unità abitative poste ai vari piani;*
- f) - i locali destinati a locali di sgombero quali (cantine, ripostigli e simili), poste al piano interrato, seminterrato o terra con altezza utile netta interna non inferiore ml.2,20 e non superiore a ml.2,50;
- g) - le autorimesse singole o collettive poste ai piani interrati, seminterrati o terra nel limite di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume utile netto (1mq/10mc), con altezza utile netta non inferiore a ml.2,20 e non superiore a ml.2,50;
- h) - i locali non abitabili ad uso soffitta e/o locali di servizio ricavati sotto le falde del tetto o con copertura inclinata. Si definiscono "non abitabili" i locali di sottotetto con altezza utile netta media non superiore a ml.2,40 e con falde con inclinazione non inferiore al 20% e non superiore al 35%; nel caso di falde spezzate o poste su più livelli o in presenza di abbaini, l'altezza dovrà essere calcolata facendo la media ponderale dei locali e cioè la volumetria complessiva netta dei locali sottotetto fratto la superficie netta di ogni locale. L'intradosso del solaio di copertura in nessun caso potrà superare l'altezza di ml.2,90 misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio abitabile. Nei locali non abitabili ricavati sotto le falde del tetto non possono essere realizzati bagni o W.C. Le aperture dei locali non abitabili ricavati sotto le falde del tetto non possono in nessun caso superare il rapporto di 1/10 della superficie e possono essere realizzate indistintamente a filo di falda o sui timpani. In caso di terrazzi, stenditoi ecc. l'apertura di accesso agli stessi *potrà* contenere superfici vetrate. Nei sottotetti non abitabili è consentito l'inserimento di tratti di muratura realizzati con vetromattone, purché nessun elemento sia apribile. I sottotetti *pertinenziali* non abitabili non possono essere compravenduti separatamente dall'alloggio a cui sono stati legati pertinenzialmente così come previsto sugli elaborati grafici allegati al permesso di costruire o D.I.A. e come dichiarato in sede di

---

dichiarazione al Catasto Urbano dell'immobile abitativo e del relativo sottotetto pertinenziale. *I sottotetti non pertinenziali non abitabili possono essere compravenduti liberamente. Nel caso di realizzazione di sopralzi di muri perimetrali di fabbricati esistenti per la creazione di sottotetti non abitabili pertinenziali e non, detti sopralzi non vanno considerati ai fini delle distanze dai confini privati e stradali e dai fabbricati prospicienti con i minimi inderogabili, ai sensi del Codice Civile, rispettivamente di m. 1,50 e di m. 3,00 se la loro altezza misurata all'interno del sottotetto non supera m. 1,80 e se in caso di pareti finestrate prospicienti detti sopralzi sono privi di aperture finestrate. In caso di piano destinato parte ad abitazione e parte a sottotetto non abitabile, l'accesso a quest'ultimo deve avvenire attraverso idoneo disimpegno"*

#### **ART. 42 - VOLUME LORDO DEGLI EDIFICI.**

42.1 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigente, si definisce volume lordo degli edifici, quello risultante dal prodotto della superficie utile lorda, definita ai sensi del precedente articolo, per le altezze lorde dei piani abitabili, calcolate da pavimento a pavimento per edifici a più piani, e da pavimento ad estradosso del solaio per gli edifici con solo piano terra o per l'ultimo piano abitabile. E' fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla coibentazione dell'edificio.

#### **ART. 43 - SUPERFICIE FONDIARIA.**

43.1 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano attuativo vigenti, si definisce superficie fondiaria l'area asservita alla costruzione per giustificare il dimensionamento urbanistico, al netto delle aree classificate pubbliche dagli strumenti urbanistici ricadenti sul lotto, e che non può essere inferiore al lotto minimo se stabilito dal P.R.G. o dal Piano attuativo vigenti, escluso il caso di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico regolante le singole aree. Alla superficie fondiaria va applicato l'indice di edificazione fondiario espresso in mc/mq così come fissato dagli strumenti urbanistici in vigore per le singole zone.

#### **ART. 44 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.**

44.1 - Salvo diversa indicazione del PRG o del Piano Attuativo vigenti, l'indice di utilizzazione fondiaria esprime la massima superficie utile lorda dell'edificio, realizzabile sul lotto per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

#### **ART. 45 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.**

45.1 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigenti, l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime la limitazione dimensionale dell'edificio in rapporto alla grandezza della superficie fondiaria; esso è imposto per le singole zone del territorio comunale dallo strumento urbanistico in vigore per la zona. Esprime inoltre il volume massimo lordo di costruzione realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, compreso nel computo eventuali edifici esistenti sul lotto.

#### **ART. 46 - VOLUME LORDO MASSIMO.**

46.1 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano Attuativo, vigenti, si definisce volume lordo massimo ammissibile, quello risultante dal prodotto tra la superficie fondiaria e l'indice di fabbricabilità fondiaria, così come previsto dallo strumento urbanistico per la zona ove ricade il fabbricato, detratto la volumetria dei fabbricati eventualmente esistenti, calcolata quest'ultima sempre secondo le norme del presente Regolamento Edilizio Comunale.

#### **ART. 47 - SUPERFICIE UTILE NETTA.**

47.1 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigenti, si definisce superficie utile netta, relativamente a tutti gli immobili a qualsiasi destinazione prevista, quella risultante dalla sottrazione alla superficie utile lorda, determinata ai sensi del presente regolamento, dello spessore dei muri, dei tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Ai fini dell'applicazione degli articoli 71 e 72 della L.R.18/83, nel testo in vigore, per superficie utile netta si intende la superficie complessiva dei fabbricati, compreso eventuali portici o accessori.

#### **ART. 48 - NUMERO DEI PIANI.**

48.1 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigente, dove esiste questo parametro, s'intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato se abitabile.

#### **ART. 49 - DISTACCO DAI CONFINI.**

49.1 - Salvo diversa disposizione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigente, la distanza minima dai confini si misura dal confine di proprietà del lotto ed ortogonalmente allo stesso, fino ad intercettare la proiezione a terra dei muri esterni e degli eventuali sporti (verande, bow-windows ecc) e dei balconi, terrazzi o sporti del fabbricato, questi ultimi per un oggetto superiore a ml. 2,00.

49.2 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del piano attuativo vigente, il minimo assoluto di distacco dai confini di proprietà o dai confini stradali o spazi pubblici (anche se non ancora esistenti, ma previsti dagli strumenti urbanistici) è di ml.5, 00 e comunque non inferiore alla semisomma dell'altezza massima della fronte. Ai fini della determinazione della distanza dai confini di proprietà o spazi pubblici per altezza della fronte, di nuovi edifici, ampliamenti o sopraelevazioni, si intende la massima differenza di livello fra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e non, ed il terreno a sistemazione avvenuta, ovvero, ove esista, del piano stradale o del marciapiede pubblico esistente nelle immediate vicinanze della costruzione. Sono esclusi dal computo delle altezze massime, esclusivamente gli eventuali torrioni delle scale o degli ascensori. Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui sopra, sono calcolate con il metodo ponderale e cioè dividendo l'area della fronte con la sua massima larghezza.

49.3 - E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, nel rispetto delle distanze fra pareti finestrate e secondo le seguenti modalità:

a) - in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante;



- b) - con comunione del muro di confine, previa autorizzazione scritta del confinante, pagamento dell'opera e del terreno utilizzati ad esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino;
- c) - in mancanza di edifici esistenti sul confine, tramite accordo tra i confinanti proprietari, a mezzo di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto.

49.4 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigente, i limiti di zona non costituiscono confine quando trattassi di terreni di unica proprietà ed oltre il limite di zona non sono previsti dagli strumenti urbanistici aree destinate a sedi viabili carrabili e pedonali, strade, opere pubbliche ecc. e cioè non siano previste zone con vincolo espropriativo da parte del Comune o di altri Enti sovraordinati.

49.5 - Salvo diversa indicazione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigenti, per gli edifici esistenti alla data in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di piano, sono ammesse sopraelevazioni sul perimetro dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle distanze fra pareti finestrate, della distanza minima di ml.3,00 fra fabbricati ai sensi del Codice Civile e della distanza minima di ml.1,50 dai confini di proprietà e dai limiti di zona.

#### **ART. 50 - DISTANZE FRA EDIFICI.**

50.1 - Le distanze intercorrenti tra edifici si misurano a partire dal filo esterno dei fabbricati e, nel caso di volumi aggettanti quali bow-windows o balconi chiusi, dalla proiezione a terra dei medesimi. I balconi, gli sporti e le pensiline non concorrono alla determinazione delle distanze tra edifici se la proiezione a terra del loro oggetto è minore o uguale a ml. 2,00.

50.2 - Salvo diversa disposizione degli strumenti urbanistici vigenti, la distanza minima assoluta, tra pareti finestrate, di edifici prospicienti e di ml.10,00; la norma si applica anche quando una sola delle pareti dei edifici prospicienti è finestrata, e quando gli edifici prospicienti si fronteggino solo parzialmente, *ma non quando si contrappongono edifici con pareti finestrate e locali accessori, senza pareti finestrate, con altezza interna non superiore a m. 2,50. In tal caso la distanza minima da rispettare è pari a m. 5,00.* La distanza minima tra pareti non finestrate di edifici antistanti, non potrà essere in nessun caso inferiore all'altezza massima degli edifici prospicienti.

50.3 - Per gli edifici con pareti prospicienti più alte di ml.10,00 , la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di edifici prospicienti dovrà essere pari all'altezza dell'edificio più alto.

50.4 - Nel caso di facciate con direttrici non parallele, la distanza tra le pareti finestrate da considerare è quella definita dalla proiezione delle pareti di ciascun edificio sull'altro, comunque non costituisce distanza la parete di facciata non proiettante.

50.5 - Negli spazi interni definiti come cortili, chiostrine, o pozzi luce, la distanza minima tra pareti finestrate non può essere inferiore a ml.5,00, ma su essi potranno affacciare solo ambienti di servizio dell'alloggio, a titolo esemplificativo: corridoi, W.C., bagni, disimpegno, ripostigli, centrali tecnologiche ecc. Per i fabbricati esistenti si possono mantenere o prevedere spazi interni con pareti finestrate anche a distanze inferiori a ml. 5,00 purché siano rispettate le norme stabilite a tal proposito dal Codice Civile.

50.6 - La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti, come definita ai punti precedenti, non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli dei fabbricati e non le pareti, nel rispetto assoluto delle distanze dai confini di proprietà come fissati dagli strumenti urbanistici vigenti, dalle norme del presente regolamento e da quelle del Codice Civile.

50.7 - Nel calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti, non si fa distinzione fra parti principali e parti accessorie delle costruzioni *aventi altezza interna maggiore di m. 2,50*.

50.8 - Per costruzione, ai fini dell'applicazione dei limiti di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, si deve intendere ogni opera edilizia *realizzata con regolare titolo abilitativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, D.I.A.)*, non necessariamente in muratura e dotata di fondazione, che abbia carattere di stabilità, in modo da assumere una rilevanza concreta in ordine ai pericoli, che le norme sulle distanze tendono ad evitare, all'igiene ed alla sicurezza pubblica. La distanza minima assoluta tra pareti finestrate di edifici antistanti non si applica quando si intende realizzare un manufatto, solo appoggiato al suolo e con caratteristiche di precarietà e provvisorietà, quindi con un arco di tempo determinato di durata.

50.9 - Ai fini del calcolo della distanza minima assoluta tra pareti finestrate di edifici antistanti, le materie di cui possono essere composte le costruzioni soggette a tale vincolo possono essere le più varie, quindi la fabbrica può essere realizzata sia con calcestruzzo cementizio, mattoni, pietre, legno, acciaio, plastica ecc. o con qualsiasi altro materiale in genere. Per i gazebo in legno in plastica o in struttura metallica leggera la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere pari a ml. 3,00 e queste non dovranno rispettare la distanza di ml. 10,00 previste tra pareti finestrate. La distanza minima tra i gazebo di cui al punto precedente ed i fabbricati esistenti a ml. 3,00.

50.10 – Per i fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria la realizzazione di canne fumarie, di aspirazione, di cavedi per il passaggio di scarichi civili, è consentita la realizzazione di volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, anche a distanza inferiore di quella minima stabilita dai confini e dalle costruzioni; tale distanza comunque non potrà essere inferiore ai minimi dettati dal Codice Civile. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione sul lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio, dai confini di proprietà e dalle costruzioni esistenti, si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesse.

50.11 – I balconi, le terrazze, i lastrici solari e simili, debbono avere i relativi parapetti ad distanza minima di ml.1,50 dai confini di proprietà.

#### **ART. 51 – FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE.**

51.1 – Salvo diversa disposizione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigente, le fasce di rispetto dal confine stradale, sono le distanze minime che devono osservarsi per l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio, dal confine stradale a norma delle disposizioni del Codice della Strada che si intende integralmente richiamato e di quelle fissate dagli strumenti urbanistici vigenti.

51.2 - Le distanze delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dei fabbricati esistenti, nonché dei muri di cinta e delle recinzioni dal confine stradale all'interno dei centri abitati così come definiti dalla cartografia allegata alla delibera di GM n.°597 del 18/10/1994 e n.°316 del 18.07.1996, devono rispettare quanto previsto dall'art.28 del DPR n.°495 del 16.12.1992 così come sostituito dall'art.1 del DPR n.°147 del 26.04.1993 e successive modificazioni ed integrazioni. Le distanze all'esterno dei centri abitati definiti come al comma precedente devono rispettare quanto previsto dall'art.26 del DPR n.°495 del 16.12.1992, così come sostituito dall'art.24 del DPR n.°610 del 16.09.1996. In caso di strade non di proprietà o competenza comunale, prima dell'inizio dei lavori occorre munirsi ed inoltrare al Comune nullaosta dell'Ente proprietario della strada.

51.3 - Qualora sia espressamente previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti per le singole zone, è possibile la realizzazione di nuovi fabbricati in allineamento con gli edifici esistenti, previo nullaosta dell'Ente proprietario della strada se diverso dal Comune; in quest'ultimo caso la distanza minima tra la costruzione ed il confine stradale non potrà essere inferiore all'altezza massima dell'erigendo fabbricato, con il minimo assoluto di ml. 5,00.

#### **ART. 52 – LOCALI ACCESSORI.**

52.1 – Sono considerati “*vani accessori interni*” alle unità immobiliari:

- a) – servizi igienici;
- b) – ripostigli;
- c) – lavanderie;
- d) – corridoi e disimpegni;
- e) – gli ambienti di servizio in genere;

52.2 - Sono considerati “*vani accessori esterni*” anche se comuni a più unità immobiliari:

- f) – cantine;
- g) – soffitte non abitabili, adibite a locali di sgombero;
- h) – locali ascensori;
- i) – vani scale di collegamento di più unità immobiliari ed esterni alle stesse;
- j) – locali per centrali tecnologiche;
- k) – androni;
- l) – autorimesse.

#### **ART. 53 – PARCHEGGI.**

53.1 – Salvo diversa disposizione del P.R.G. o del Piano Attuativo vigente per la singola zona, all'interno delle nuove costruzioni o nelle relative aree di pertinenza devono essere riservati appositi spazi, anche scoperti da destinare a parcheggi privati o posti macchina, nella quantità minima di mq.1,00 per ogni 10,00 mc di volumetria residenziale al netto degli accessori esterni. Salvo diversa disposizione degli strumenti urbanistici vigenti per le singole zone ove l'intervento ricade, per edifici destinati ad attività commerciali e direzionali, ricadenti all'interno delle zone classificate dagli strumenti urbanistici come “D”; è fatto obbligo di rispettare il disposto dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968, pubblicato sulla G.U. 13.04.1968, n.° 96. Per edifici residenziali, in ogni caso deve essere garantita uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura minima di mq. 18,00 per ogni alloggio e/o per ogni 95,00 di superficie

utile residenziale. Conformemente alle disposizioni della L.122/89 della L.662/96 e della L.127/97 è consentito ai proprietari degli immobili di realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terra dei fabbricati o nel sottosuolo delle aree di pertinenza, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. I parcheggi realizzati ai sensi delle Leggi richiamate non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso per un periodo di 30 anni a decorrere dalla data del rilascio del provvedimento autorizzativo e la loro dimensione dovrà essere pari a 1mq per ogni 10 mc di volumetria. I locali destinati ad autorimesse potranno essere pavimentati esclusivamente con calcestruzzo cementizio liscio, piastrelle in grès o Clinker, le aperture illuminanti non potranno avere dimensioni superiore a 1/10 della superficie dell'autorimessa. I tipi di pavimentazione, i parametri dimensionali e lo schema distributivo dei parcheggi esterni, sia di pertinenza, sia di urbanizzazione primaria, dovranno essere indicati e rappresentati negli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta di permesso di costruire.

## **CAPO VIII**

### **ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO.**

#### **ART. 54 - CAMPIONATURE.**

54.1 - E' facoltà del Responsabile del Procedimento così come definito dal presente regolamento di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse storico, artistico, ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e/o dei rivestimenti.

54.2 - In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.

54.3 - Per particolari zone del territorio comunale, segnatamente i luoghi urbani ed extraurbani che hanno valore storico-architettonico e/o ambientale-paesaggistico, la Giunta Comunale può determinare la redazione di apposito piano di riferimento dei colori e materiali e organizzazione dei fronti dei fabbricati prospicienti strade e spazi pubblici.

#### **ART. 55 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.**

55.1 - Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

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

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

55.4 - Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche, non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

55.6 - Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

55.7 - Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, Il Responsabile dell'Area Urbanistica, su parere del Responsabile del Procedimento, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso i quali i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese si applicano le disposizioni delle Leggi vigenti.

#### **ART. 56 - AGGETTI E SPORGENZE.**

56.1 - Negli edifici e sui muri posti a confine con il suolo pubblico o di uso pubblico, o ad una distanza pari od inferiore a ml.3,00 dallo stesso sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.15,00 fino all'altezza di ml.2,20 dal piano del marciapiede se esistente o ml.2,50 se la strada ne è priva;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza minore di ml.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede e ml.2,50 se la strada ne è priva.

56.2 - I balconi in aggetto e le pensiline prospicienti gli spazi o le strade pubbliche o private, sono ammessi esclusivamente quando l'aggetto non si protenda oltre ml.1,50 dal filo del fabbricato, e la sua proiezione a terra ricada ad una distanza non inferiore a ml.3,50 dal confine stradale e/o spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

56.3 - Salvo diversa disposizione del PRG per le singole zone, i balconi parzialmente o totalmente chiusi (bow-window), sono ammessi purché posti ad una distanza non inferiore a ml.5,00 dai confini di proprietà, dai confini di spazi o strade pubbliche e dai confini di zona, così come previsti dal P.R.G. vigente; la distanza dal confine viene computata dalla proiezione a terra del filo esterno del corpo aggettante.

56.4 - Se l'aggetto dei balconi si protende di oltre ml. 2,00, la superficie si conteggia come superficie coperta e la proiezione a terra del limite della sporgenza deve rispettare tutte le distanze dai confini di proprietà, tra fabbricati, dagli spazi o strade pubbliche e dai limiti di zona.

#### **ART. 57 - ARREDO URBANO E RECINZIONI.**

57.1 - L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio a deposito di D.I.A. presso gli uffici dell'Area Urbanistica del Comune di Cepagatti.

57.2 - Gli interessati dovranno fare richiesta di Denuncia di Inizio di attività Edilizia, con allegato:

- disegno a firma di tecnico abilitato ed iscritto al relativo Albo professionale, da cui risulti esattamente definita l'opera che si vuole realizzare, con opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo;
- relazione illustrativa;
- dichiarazione del tecnico abilitato circa la conformità statica dell'opera;
- nulla-osta degli Enti proprietari delle strade ove eventualmente affaccia l'opera.

Dovrà essere altresì dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente circostante.

57.3 - E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione del manufatto.

57.4 - Le insegne e cartelli pubblicitari che determinano sporgenze su suolo pubblico ("aggettanti" o "a bandiera") devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti articoli. Elementi pubblicitari da installare su suolo pubblico devono consentire la sicurezza della viabilità carrabile e pedonale con particolare riguardo per i portatori di handicap.

57.5 - In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Responsabile dell'Area Urbanistica potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

57.6 - A tutti gli edifici ricadenti sul territorio comunale è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti i nomi delle vie delle piazze.

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

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

57.9 - I proprietari sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

57.10 - Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Area Urbanistica ha facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

57.11 - L'autorizzazione delle opere di cui ai punti precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previo assenso delle autorità competenti.

- 57.12 - Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno ai vicini, il Responsabile dell'Area può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
- 57.13 - Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o frangia che scendano al di sotto di ml.2,00 dal suolo salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Responsabile dell'Area Urbanistica non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.
- 57.14 – Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti o qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forme o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni di legge, dalla Soprintendenza ai monumenti.
- 57.15 - Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'Area Urbanistica potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno dell'interesse della cultura pubblica.
- 57.16 - Oltre alle opere suindicate, sono considerati interventi di arredo urbano: i chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per fermate di servizi di trasporto pubblico, gli arredi di giardini pubblici e privati compresi i pergolati e gazebi con strutture precarie, (bullonate a terra), fioriere e panchine su suolo pubblico. Essi devono armonizzare con l'ambiente e rispettare sempre la libertà di transito e visuale nonché di sicurezza della strada. Sono ammesse per le attività dei privati, quali bar, ristoranti, trattorie, balere, pub e similari, la realizzazione di gazebi o altre strutture esclusivamente di carattere precario, (solo strutture bullonate a plinti in c.a. o a massetti, oppure semplicemente infissi a terra) necessari per lo svolgimento della propria attività; dette strutture potranno essere realizzate anche in deroga alle disposizioni urbanistiche del PRG vigente, regolanti le varie zone, ma tassativamente nel rispetto di tutte le altre norme e disposizioni legislative in vigore (nulla-osta sismico, deposito di strutture in metallo, nulla-osta VV.FF., rispetto della normativa sugli impianti, ecc.). Devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri edilizi:
- Distanza dai confini di proprietà ml.5,00, o se previsti ad una distanza inferiore autorizzazione, registrata e trascritta del proprietario confinante;
  - Distanza dalle costruzioni limitrofe, di diversa proprietà ml.10,00;
  - Distanza minima dalle strade, ml.5,00 salvo diversa disposizione del P.R.G. vigente. In caso di prospicienza su strada non di proprietà comunale, bisogna produrre nulla-osta dell'Ente proprietario.
  - Altezza massima ml.4,00, misurata dal piano di appoggio della struttura all'estradosso della *gronda della* copertura.
- Dette strutture devono armonizzarsi con l'ambiente e rispettare sempre la libertà di transito e visuale nonché di sicurezza della strada.

57.17 - Ad eccezione degli impianti eseguiti direttamente dal Comune, tutti gli elementi di arredo urbano indicati precedentemente, sono soggetti a permesso di costruire o D.I.A., rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica.

57.18 - E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebi all'interno dei giardini, spazi o terrazzi privati in genere, di pertinenza di edifici adibiti a civile abitazione, non fronteggianti spazi o strade pubbliche, se determinano spazi coperti ma non chiusi lateralmente di limitata entità la cui struttura sia solo bullonata al suolo e siano di dimensioni contenute, in rapporto alla grandezza dell'edificio principale parametri edilizi sono gli stessi di cui al comma 57.16 del presente articolo.

57.19 - Le zone verdi, i parchi, i giardini privati, i complessi alberati devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo di pulizia del terreno, di potatura delle piante, di sostituzione delle stesse in caso di deperimento. Nelle aree interessate da nuove costruzioni, trasformazioni e ampliamenti, salvo quanto disposto da particolari norme di piani di dettaglio, devono essere previste aree a verde privato e alberature nella quantità minima di mq. 5 di area per ogni 100 mq di area occupata, con una quantità di alberatura di alto fusto non inferiore a una pianta ogni 25mq. di verde. I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da conservare le alberature ad alto fusto esistenti. Nella scelta delle essenze vegetali da impiantare occorre eseguire il criterio dell'incremento preferenziale delle essenze indigene o naturalizzate onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali ed i caratteri del paesaggio.

57.20 - Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve secondo le prescrizione del Codice stradale vigente e del relativo regolamento d'attuazione. Salvo diversa disposizione degli strumenti urbanistici vigenti per le singole zone e delle norme del Codice della strada in vigore, la distanza minima per la realizzazione di nuove recinzioni e ricostruzione di quelle esistenti non può mai essere inferiore a ml.2,00 dal confine di tutte le strade esistenti sul territorio comunale e di quelle previste sugli strumenti urbanistici in vigore. In caso di recinzioni da realizzarsi o ristrutturare, ricadenti su aree classificate dal vigente P.R.G., come "A- Vecchio Nucleo", o come "B-Completamento", è ammessa la costruzione o ristrutturazione di recinzioni in allineamento di edifici o altre recinzioni esistenti e prospicienti la strada (escluso le strade previste in P.R.G.), anche se posti ad una distanza inferiore a ml.2,00 dal confine stradale, e previo verbale di allineamento redatto dagli addetti dell'Area Urbanistica in contraddittorio con il Direttore dei lavori ed il proprietario dell'area ed eventualmente sentito il parere del Responsabile dell'Area LL.PP., e nel rispetto di quanto di seguito riportato:

- 1) è fatto obbligo di rispettare tutte le norme tese al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della L.13/89 e delle altre disposizioni legislative in vigore, anche in riferimento alla realizzazione di marciapiedi, rampe, cordoli, ingressi pedonali ecc.;
- 2) dovrà essere evitata la copertura della visuale libera in prossimità di curve ed incroci e a tal proposito sugli elaborati grafici allegati alle richieste di atti autorizzativi, dovrà essere riportata la costruzione geometrica dimostrante il rispetto del triangolo di visuale libera, così come previsto dal vigente Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione;
- 3) in caso di realizzazione di accessi carrabili e cancellate d'ingresso, gli stessi dovranno essere arretrati rispetto alle recinzioni, in modo da permettere la sosta degli autoveicoli in



entrata o in uscita dinanzi all'ingresso e/o al cancello e fuori della sede stradale. Gli ingressi carrabili e la realizzazione di cancelli, in caso non sia possibile il loro arretramento, per mancanza di spazio o per altre particolari situazioni di fatto, accertate dagli addetti al Servizio Urbanistica ed Edilizia, potranno essere realizzati in allineamento con le recinzioni.

Salvo le disposizioni del Codice della strada, l'altezza delle recinzioni prospicienti le strade o spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici non potrà in nessun caso essere superiore a ml.2,00, mentre le recinzioni prospicienti su proprietà privata possono avere un'altezza pari a ml.2,50.

57.21 - La Giunta Comunale può determinare la redazione di apposito piano di arredo urbano e piano del verde privato e pubblico in rapporto all'edificato, ai collegamenti viari, pedonali e ciclabili.

## **CAPO IX NORME IGIENICHE.**

### **ART. 58 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.**

58.1 - Negli spazi interni agli edifici definiti come “corte” o “patio” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, se trattasi di edificio con unica unità immobiliare. Nei casi in cui sulle corti o patii affacciano più di una unità immobiliare la distanza tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml.10,00. Negli edifici con più unità immobiliari, sui cortili interni con pareti poste ad una distanza inferiore a ml.10,00, possono affacciare disimpegni verticali e/o orizzontali, vani scale, depositi, ripostigli, cantine, locali igienico-sanitari, con esclusione di ogni ambiente per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura ecc.

58.2 - Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati tutti i rapporti urbanistici ed edilizi previsti dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti per le singole zone. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentita ove intervenga in nullavolta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione nei cortili.

58.3 - Negli spazi interni definiti come “chiostrine” possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze, ne rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune a più unità immobiliari.

58.4 - Salvo che nelle “chiostrine”, gli spazi scoperti interni ed esterni agli edifici devono essere possibilmente sistemati a giardini o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

58.5 - Nella sistemazione delle aree pertinenziali dovranno essere limitate al massimo le pavimentazioni al fine di limitare la progressiva impermeabilizzazione dei suoli.

### **ART. 59 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.**

59.1 - I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque meteoriche.

### **ART.60 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE.**

60.1 - Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti, se non autorizzati dai competenti uffici pubblici. Nella richiesta di permesso di costruire di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario. Non sono ammessi sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco. Tutti gli scarichi devono essere realizzati ed autorizzati in rispetto della L.R. 22.11.2001 n.° 60.

60.2 - Gli scarichi degli insediamenti civili nelle pubbliche fognature sono sempre consentiti, nel rispetto dei regolamenti emanati dall'autorità locale.

60.3 - Il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili col tipo di trattamento previsto nell'impianto centralizzato di depurazione. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Responsabile Ufficio LL.PP. se è assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta.

### **ART. 61 - SCALE.**

61.1 - Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 90 se a servizio di una sola unità immobiliare, mentre se la scala è destinata al servizio di più unità immobiliari la larghezza delle rampe non potrà essere inferiore a cm. 120, salvo che norme legislative specifiche non richiedano dimensioni maggiori. I parapetti e le balaustre delle scale non potranno avere altezza inferiore a cm.100.

61.2 - L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edificio con due soli piani fuori terra possono essere illuminati artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

### **ART. 62 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE.**

62.1 - Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di agibilità di cui al presente regolamento ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale o di riscaldamento centralizzato le cui caratteristiche e potenza ne prevedano l'obbligo.

62.2 - Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle Leggi e regolamenti vigenti.

62.3 - Tanto gli impianti centralizzati di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, singole e/o collettive, prolungate di almeno un metro al di sopra di tetti o terrazze; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m.10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituendo una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dagli uffici sanitari competenti, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza. L'autorizzazione all'emissione di fumi nell'atmosfera deve essere autorizzata dalla Regione Abruzzo ove richiesto.

#### **ART. 63 - PIANI INTERRATI.**

63.1 - I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa o a centrali termiche dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche di sicurezza ed antincendio. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico-sanitario. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### **ART.64 - PIANI SEMINTERRATI.**

64.1 - Sono i piani i cui locali hanno il pavimento a un livello più basso del marciapiede e della più alta sistemazione del terreno.

64.2 - I piani risultanti a sistemazione avvenuta, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, locali di lavoro ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno pari a ml.2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

64.3 - Per il deflusso delle acque valgono le norme di cui agli articoli precedenti.

#### **ART. 65 - PIANI TERRENI.**

65.1 - I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno cm.15 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei; l'altezza interna utile se adibiti ad abitazione non deve essere inferiore a ml.2,70 salvo maggiori altezze previste per particolari destinazioni d'uso.

65.2 - I piani terreni adibiti ad autorimesse o altri ambienti di servizio in genere debbono avere altezza utile netta minima pari a ml.2,20 e massima pari a ml.2,50.

## **ART. 66 - PIANI SOTTOTETTO.**

66.1 - I locali ricavati sotto le falde del tetto o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili se, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione prescritti dagli articoli precedenti, hanno copertura protetta da rivestimento coibente e/o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento del consumo energetico (L.10/91).

## **ART. 67 - REQUISITI MINIMI DI ABITABILITÀ' E AGIBILITÀ'.**

67.1 - Requisiti minimi di superficie degli alloggi e dei locali.

Gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile netta abitabile minima di mq. 45,00;
- superficie utile netta abitabile minima per ogni abitante di mq. 14,00.

67.2 - Gli alloggi di residenza temporanea e ad uso turistico (motel, alberghi, camping, ecc.) non possono avere superficie utile netta inferiore a mq.25,00.

67.3 - Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) costruito a norma dell'art.7 del D.M. 5.7.1975.

67.4 - Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno purché comunicino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione sui fornelli.

67.5 - Tutte gli ambienti abitabili degli alloggi devono avere una superficie minima utile netta pari a mq. 9,00.

67.6 - I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml.1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie maggiore a mq.15,00.

67.7 - I locali individuati come luoghi di lavoro ai sensi del DPR n. 303/56 e successive modificazioni ed integrazioni debbono avere una superficie minima misurata in rapporto ai parametri minimi di altezza, cubatura e superfici di cui all'art.6 del citato DPR.

67.8 - La superficie utile abitabile va intesa quale superficie netta interna dell'alloggio o dei locali escluso ogni spazio esterno come logge, balconi, cantine, autorimesse ecc.

## **ART. 68 - REQUISITI MINIMI DI ALTEZZA DEI LOCALI.**

68.1 - L'altezza utile netta dei locali va misurata da pavimento all'intradosso del soffitto, nel caso di soffitti inclinati va considerata l'altezza media dei singoli locali.

68.2 - Per i locali di uso abitativo, compreso studi professionali ed uffici privati non rientranti nella categoria di "attività di produzione di beni e servizi" per la quale prevalgono le norme che disciplinano gli ambienti di lavoro, in particolare il Decreto Legislativo n. 626/94, l'altezza minima è di:

- soffitti piani: ml.2,70;

- soffitti inclinati: media ml.2,70 con minimo nel punto più basso di ml.1,80.

Gli edifici esistenti legittimamente realizzati con altezza media inferiore a ml. 2,70 possono mantenere l'altezza esistente e continuare ad essere usati ed autorizzati per le destinazioni legalmente autorizzati.

68.3 - Per i locali accessori, esclusi gli androni e i vani scala, l'altezza netta minima non potrà essere inferiore a ml.2,40;

68.4 - Per i nuovi locali a diversa destinazione quali negozi, laboratori, officine, ecc., salvo maggiore altezza in rapporto al parametro minimo di mc.10/ lavoratore (DPR n. 303/56, art.6), l'altezza minima non può essere inferiore a ml.3,00. E' consentita la deroga all'altezza minima di ml.3,00, comunque non inferiore a ml.2,70, se vengono previsti idonei impianti di aereazione e/o condizionamento d'aria, se vengono rispettate le disposizioni della L.626/94 e previo parere positivo dei competenti uffici ASL.

68.5 - Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone maggiore di 100, l'altezza minima interna è di ml.4,50 salvo che non siano provvisti di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento d'aria.

#### **ART. 69 - REQUISITI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE.**

69.1 - I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce dell'ambiente.

69.2 - La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento di ogni singolo ambiente e comunque mai inferiore a mq.1,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

69.3 – Salvo diversa indicazione delle norme dei piani vigenti e dei precedenti articoli del presente regolamento, i locali accessori devono avere un rapporto inferiore a 1/10 della superficie dell'ambiente.

69.4 - E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri il ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) negli ambienti non siano installati apparecchi a fiamma libera.

69.5 - I servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di uso abitativo se non attraverso un disimpegno salvo il caso di unità immobiliari dotate di più servizi igienici, dei quali uno almeno con disimpegno;

69.6 - In ogni caso sono da verificare i requisiti di superficie, altezza, illuminazione e ventilazione nonché di sicurezza in riferimento a norme specifiche:

- autorimesse: Decreto Ministro dell'interno 1/2/86;

- Alberghi: Regio Decreto 24/5/25, n.°1102 - D.M. 9/4/94 - LL.RR. in materia;
- Scuole: D.M. 18/12/75;
- Impianti sportivi: D.M. 258/89;
- Impianti produttivi e luoghi di lavoro: DPR 19/3/56, n.°303 e D.L. 626/94.

Si precisa che sono stati riportati esclusivamente i riferimenti legislativi più significativi, ma che comunque bisogna far riferimento a tutte le norme vigenti per le singole tipologie d'intervento.

#### **ART. 70 - FABBRICATI IN ZONA RURALE.**

70.1 - I fabbricati rurali sono quelli ricadenti nel territorio agricolo identificato dal P.R.G. vigente e sono soggetti al rispetto delle norme igieniche di cui agli articoli del presente regolamento e debbono, inoltre, seguire le norme igieniche contenute in leggi specifiche sanitarie per quanto attiene agli accessori quali: ricovero animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

70.2 - I fabbricati rurali devono essere situati su terreni asciutti che abbiano le falde acquifere molto profonde. Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti e impermeabilizzazioni.

70.3 - In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm.40.

70.4 - Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente, le stalle, i ricoveri animali e loro annessi, devono essere posti ad una distanza minima di ml.30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche.

70.5 - Le stalle devono avere requisiti di superficie, ventilazione, altezza adeguati al numero di capi da ricoverare e devono ottenere il parere preventivo del veterinario della struttura pubblica competente per territorio.

70.6 - Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere giornalmente portati alle apposite concimaie e le deiezioni liquide smaltite secondo le norme sanitarie vigenti e opportunamente autorizzate dall'Ufficiale sanitario.

70.7 - L'utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli è normata dal Titolo VII della L.R.U. 18/83 così come integrata e modificata dalla L.R. 70/95, nonché dalle norme di tutela e di trasformazione per la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo.

70.8 - E' fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni ad alta densità quali tra l'altro, quella orticola, frutticola, floricola ed avicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati, nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzioni o finanziamenti pubblici.

E' altresì fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione delle dimensioni economico funzionali dell'azienda. E' altresì vietato nelle zone classificate come agricole dal P.R.G. vigente l'apertura ed il rinnovo di autorizzazioni, dopo la naturale scadenza di quelle in atto, di cave o torbiere per l'escavazione di breccia o altro materiale lapideo.

Il rispetto delle suddette prescrizioni debbono evincersi adeguatamente nella documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per opere di trasformazione del suolo agricolo e asseverato con apposita dichiarazione del richiedente.

70.9 - Nei suoli classificati come agricoli dal PRG vigente sono consentiti i seguenti interventi:

a) - Nuova costruzione, manutenzione straordinaria e ristrutturazione di edifici a destinazione residenziale agricola che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Nei casi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario ed ampliamento senza aumento di carico urbanistico di edifici esistenti, per ottenere il permesso di costruire o la D.I.A. non è necessario che l'unità minima aziendale sia pari a mq.10.000;

b) - Nuova costruzione, manutenzione straordinaria e ristrutturazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi, macchinari, animali e prodotti agricoli, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti; silos ed altre opere di stoccaggio; impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento). Detti locali non devono avere in ogni caso finiture atte ad essere resi abitabili; le pavimentazioni devono essere del tipo, a titolo esemplificativo: cemento lisciato, massetto industriale, grès, clinker, ecc. Gli intonaci interni devono essere rifiniti, senza finitura scagliola o a polvere di marmo ecc. Gli infissi esterni non devono essere del tipo usate per le civili abitazioni. In detti ambienti non è possibile realizzare l'impianto di riscaldamento.

c) - Nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione di impianti produttivi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica.

d) - Esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali in materia.

e) - Opere di governo delle colture e di cura delle essenze arboree;

f) - Manutenzione dei fossi e scoli;

g) - Realizzazione di opere idrauliche di regimentazione delle acque e di irrigazione;

70.10 – Nelle aree classificate come “agricole” dagli strumenti urbanistici in vigore è espressamente vietato la realizzazione di fabbricati e l'utilizzazione di quelli esistenti che non siano adibiti a:

- abitazione del proprietario del terreno o del salariato ;
- rimessa prodotti agricoli;
- rimessa attrezzi agricoli;
- impianti produttivi per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- aziende agrituristiche.

Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle norme contenute nella L.R.70/95 modificativa ed integrativa della L.R.18/83 nonché delle altre norme regionali in materia.

70.11 - La casa rurale deve uniformarsi alle seguenti indicazioni tipologiche:

- 
- Le coperture devono essere a falde spioventi a padiglione o a terrazzo; non debbono contenere falde con cambio di pendenza; le aperture possono essere realizzate a filo di falda o sui muri perimetrali. I fabbricati esistenti possono mantenere le coperture legittimamente autorizzate.
  - Le falde del tetto non possono avere pendenza inferiore al 20% e superiore al 35%;
  - I fabbricati non possono avere più di tre piani compreso il seminterrato e l'eventuale sottotetto abitabile ed escluso il piano completamente interrato;
  - L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare ml.7,50;
  - Salvo diversa disposizione della L.R.U. e del PRG vigente, la distanza dai confini non potrà essere inferiore alla semisomma dell'altezza massima dell'erigendo fabbricato con il minimo assoluto di ml.5,00;
  - Le distanze dalle strade sono quelle previste dal vigente Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione;
  - Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato a al piano interrato. In tal caso le caratteristiche tipologiche e di finitura del piano a tale uso destinato dovrà avere caratteristiche tipologiche riferite alla destinazione, definizione planimetrica, aperture, finiture ecc.
- I parametrici di utilizzazione sono quelli determinati dalla L.R.U.

## **ART. 71 - NORME DI SICUREZZA E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.**

### 71.1 - Prescrizioni per il superamento delle barriere architettoniche.

Tutti gli edifici privati residenziali e non, le strutture e gli impianti pubblici, le aree esterne private di pertinenza degli edifici, le aree pubbliche destinate alla viabilità e alla sosta, devono prevedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 384/1978, dalla L.13/89, dal D.M. LL.PP. 236/89 e dal D.P.R. 380/2001, si da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come “barriere architettoniche” e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie. L'adeguamento degli edifici alle norme suindicate è obbligatorio per le nuove costruzioni e in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti. La progettazione deve comunque prevedere:

- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servo scala;
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici ad alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

La progettazione dovrà garantire i livelli di qualità dello spazio di: accessibilità, visitabilità come definiti dal D.M. LL.PP. 236/89 e dal D.P.R. 380/2001.

E' fatto obbligo di allegare al progetto apposito capitolo della relazione tecnica riferito ai livelli di qualità dello spazio garantiti e con quali requisiti tecnici nonché grafici esplicativi e/o apposite indicazioni nel progetto architettonico con adeguata legenda.

E' altresì fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L. 13/89.

### 71.2 - Impianti elettrici.

La costruzione, la modifica e l'ampliamento degli impianti e opere elettriche e elettroniche devono essere progettate, realizzate e collaudate secondo le disposizioni impartite e le procedure di cui alla L.46/90 allorché richiesto dal relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. n.°44/91). Il progetto dovrà garantire la sicurezza e la stabilità delle strutture ed evitare



qualsiasi pericolo a garanzia della pubblica incolumità ai sensi della L.186/68 e deve essere conforme alle norme del Comitato Elettrostatico Italiano (CEI), nonché delle direttive CEE e delle relative disposizioni di attuazione.

Il progetto nei casi previsti, è depositato in duplice copia:

- presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative vigenti;
- presso gli uffici comunali, contestualmente al progetto edilizio. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti utilizzando materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione tecnica vigente in materia. Entro trenta giorni dall'ultimazione dell'impianto il titolare dovrà far pervenire all'Ufficio Tecnico comunale la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati alle norme vigenti sottoscritta dall'Impresa installatrice.

#### 71.3 - Prescrizioni antincendio.

a) Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a ml.24,00. Ai fini della prevenzione incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dello stesso, le condizioni di seguito specificate:

- i vani scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori o locali con permanenza di persone in genere;
- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco;
- la larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani, non può essere inferiore a ml.1,10, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste, se in muratura di mattoni pieni e di cm.15 se in cemento armato;
- scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq.0,50 e provvisti di porta metallica con meccanismo di autochiusura;
- ogni scala che serva edifici di altezza superiore a ml.10,00 devono avere strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra i garage, locali caldaie magazzini di deposito di materiale combustibile, devono essere di cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da soletta in cemento armato di almeno cm.4,00 di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

#### 71.4 - Autorimesse con un numero di veicoli non superiore a 9.

Le autorimesse private di questo tipo devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco 30' ed a chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale non deve essere inferiore a ml.2,20;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a REI 60', nel caso di autorimesse situate in edifici destinati ad altro uso, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se di tipo isolato. L'indicazione circa il numero massimo di

autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle precedenti norme. Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente (D.M. interno 1/2/86).

## **CAPO X**

### **NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.**

#### **ART. 72 - MANUTENZIONE DELLE AREE.**

72.1 - Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

72.2 - Il Comune può emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ART. 73 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.**

73.1 - I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previo permesso di costruire o D.I.A. L'atto autorizzativo specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

73.2 - In caso di depositi eseguiti senza permesso di costruire o D.I.A- il Responsabile dell'Area Urbanistica potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## **CAPO XI**

### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE.**

#### **ART. 74 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI.**

74.1 - Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### **ART. 75 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

75.1 - I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

75.2 - Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'Area Urbanistica, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

75.3 - La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, occupazione, cessione od acquisizione.

## **CAPO XII USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.**

### **ART. 76 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.**

76.1 - E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per pubblica igiene e incolumità.

76.2 - E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

76.3 - Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

76.4 - Il Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici, potrà concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc. , oltre che con chioschi. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta 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 perché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

### **ART. 77 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.**

77.1 - Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e al Responsabile dell'Area Urbanistica i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

77.2 - La disposizione di cui al primo comma si applica anche nel caso di ossa umane.

77.3 - Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti i provvedimenti che il Sindaco o il Responsabile dell'Area Urbanistica ritenessero opportuno

disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

## CAPO XIII

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'.

#### ART. 78 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

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

- nome, cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia, sotto la diretta responsabilità del committente;
- numero e data del permesso di costruire o della D.I.A.;
- sintetica definizione dell'intervento.

78.2 - Nei cantieri dovranno essere osservate tutte le cautele per evitare pericoli a cose ed a persone e per moderare le molestie ai terzi. L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire l'incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (R.D. 530/27), vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione incendi;
- l'obbligo, a termine di Legge, alla denuncia di ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani;
- la responsabilità relativa alla molestia ed ai danni a persone o cose pubbliche e private, in dipendenza dei lavori;
- nei cantieri dovrà essere sempre presente, nelle ore di lavoro, un rappresentante della ditta costruttrice, e deve essere assicurata, da parte dell'impresa, la vigilanza sulle aree del cantiere;
- gli scavi dovranno corrispondere alla resistenza alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici preesistenti; i lavori relativi agli scavi, salvo causa di forza maggiore, non dovranno intralciare gli spazi pubblici e stradali, qualora ciò dovesse essere necessario, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.

78.3 - Qualora si eseguano interventi edilizi previsti dal presente regolamento, in spazi pubblici o aperti al pubblico, l'esecutore dei lavori dovrà:

- proteggere tali spazi con recinzioni e porre convenienti segnali, eventualmente luminosi, e cartelli che segnalino i lavori in corso;
- munirsi di apposita autorizzazione del Responsabile dell'Area Urbanistica nella quale saranno indicati i termini, i tempi di occupazione e condizioni di restituzione dell'area.

78.4 - Tutte le aree e le zone interessate da cantieri devono essere delimitate e protette da recinzione decorosa, lasciando appositi ingressi, qualora il recinto racchiuda manufatti, servizi e impianti di interesse pubblico.

78.5 - In ogni caso su tutte le aree o zone dovranno porsi quei provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica.

78.6 - Le strutture mobili, gli apparecchi di sollevamento, il macchinario impiegato nei cantieri, dovranno avere, per essere usati, certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti e rispondere alle norme di Legge e alle prescrizioni degli Enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **ART. 80 - SCARICO-MATERIALI-DEMOLIZIONI- NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI I CANTIERI.**

80.1 - E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

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

80.3 - Il Responsabile di cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della via pubblica per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

80.4 - Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Area Urbanistica e qualora non intralci il pubblico transito.

80.5 - Qualora si verifichi intralcio il Responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### **ART. 81 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE.**

81.1 - L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

#### **ART. 82 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.**

82.1 - Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature. In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'Area Urbanistica potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART.83 - INTEGRAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

83.1 - Nel termine di giorni sessanta (60) dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, il Consiglio Comunale provvede all'integrazione e/o rinnovo della Commissione Edilizia Comunale nella composizione, seguendo le indicazioni e le procedure di cui al presente regolamento.

**Cepagatti, lì**

**Arch. Chiavaroli Francesco**