

COMUNE DI CARTIGLIANO

Provincia di Vicenza

Regione Veneto

Piano Regolatore Generale Comunale

P.R.G.	adottato con provvedimento n. 1 del 30/06/2001	approvato con D.G.R.V. n. 801 del 09/04/2002
Variante n. 1	adottata con delibera di C.C. n. 4 del 21/02/2003	approvata con D.G.R.V. n. 3692 del 28/11/2003
Variante n. 2	adottata con delibera di C.C. n. 2 del 28/02/2005	approvata con D.G.R.V. n. 804 del 08/04/2008
Variante n. 3	adottata con delibera di C.C. n. 3 del 28/02/2005	approvata con del. C.C. n. 33 del 29/06/2005
Variante n. 4	adottata con delibera di C.C. n. 4 del 28/02/2005	approvata con D.G.R.V. n. 805 del 08/04/2008
Variante n. 5	adottata con delibera di C.C. n. 12 del 21/02/2005	approvata con del. C.C. n. 26 del 13/09/2006
Variante n. 6	adottata con delibera di C.C. n. 6 del 20/02/2008	approvata con del. C.C. n. 22 del 10/06/2008
Variante n. 7	adottata con delibera di C.C. n. 23 del 10/06/2008	approvata con del. C.C. n. 47 del 28/11/2008

Presa d'atto elaborati di P.R.G. con delibera di Giunta Comunale n. 110 del 19/08/2009

REGOLAMENTO EDILIZIO

Cartigliano,

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

"Fantin - Pellizzer Architetti Associati"
36063 Marostica (VI) - via Aristide Nonis, 18 - tel. 0424 / 780958

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale (suolo e sottosuolo).

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga, qualora non contrasti con atti normativi primari e vale a dire con Leggi sia Statali sia Regionali, e atti aventi forza di Legge.

Le norme del presente regolamento prevalgono, in materia di edilizia ed urbanistica, sui regolamenti di igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune precedentemente emanati.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività urbanistica e edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico dei titolari della concessione, dell'autorizzazione e della denuncia di inizio di attività, del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti Edili, Periti Agrari o Dottori in Agraria - iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi o Albi Professionali e in ogni caso possedere i requisiti previsti dalla legislazione vigente.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le categorie d'intervento edilizio previste dal P.R.G. sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ampliamento
- e) ristrutturazione edilizia
- f) ristrutturazione urbanistica
- g) nuova costruzione

Art. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e a contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso oltre che all'adeguamento alle esigenze di esercizio ed a normative di sicurezza. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificazione delle forme, colori e dimensioni; le opere necessarie a riparare parti non portanti delle murature delle coperture e così pure le riparazioni delle opere in cemento armato tendenti alla protezione e salvaguardia delle armature, anche se eseguite con malte speciali; la riparazione degli intonaci interni ed esterni; la riparazione e/o sostituzioni di serramenti, serrande, pavimenti ed impianti, impermeabilizzazioni interne ed esterne, sostituzione di tubature sia di scarico sia termoidriscosanitarie ed ogni altra opera simile; la manutenzione del verde privato esistente; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre.

Rientrano in particolare negli interventi di manutenzione ordinaria:

- sostituzione di singoli elementi del manto;
- rifacimento del manto (se con uguale materiale);
- consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni nelle caratteristiche precedenti (se relativo a parti limitate del manufatto);
- consolidamento tramezzi;
- sostituzione d'apparecchio o parti di apparecchi di servizi igienici;
- risanamento o sostituzione d'elementi d'isolamento e impermeabilizzazione;
- inserimento di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- sostituzione di parti di impianti;
- rifacimento rivestimenti esterni ed interni con le stesse caratteristiche e colore;
- rifacimento rivestimenti interni con caratteristiche diverse;
- rifacimento pavimenti esterni con le stesse caratteristiche;
- costruzione o rifacimento pavimenti interni;
- sostituzione infissi esterni con le stesse caratteristiche e colore;
- sostituzione infissi interni.

Gli interventi di ordinaria manutenzione sono soggetti a preventiva comunicazione al Capo Ufficio Tecnico del Comune..

Art. 6 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria quegli interventi che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture, anche portanti, delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture orizzontali e verticali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, e la modificazione dell'assetto distributivo

di singole unità immobiliari. Può essere classificata in questa categoria l'unione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare, ove l'intervento rappresenti una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e risponda ad esigenze funzionali. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia come riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra istanza presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia (immobile), non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico d'opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare detti interventi non devono comportare modifica della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno; devono rispondere alla normativa igienico/sanitaria per le costruzioni in genere.

Rientrano in particolare negli interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento strutture del tetto, senza modifica del piano imposta;
- rifacimento manto del tetto, con materiale nuovo;
- demolizione e ricostruzione solai senza modifiche del piano d'imposta;
- consolidamento muri portanti, strutture fondazioni, con modifiche nei materiali o nei solai statici;
- rimozione e ricostruzione muri senza modifiche nei materiali o sistemi statici escluso l'impiego di strutture in calcestruzzo armato o ferro (L. 1081/71);
- demolizione e ricostruzione di tramezze;
- creazione (o chiusura) d'aperture interne con o senza modifiche distribuzione interna;
- inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione (se esterni o sottomanto);
- demolizione tramezzi;
- costruzione tramezzi;
- inserimento di nuovi servizi igienici senza modifiche degli impegni planivolumetrici;
- rifacimento rivestimento esterno con caratteristiche diverse;
- rifacimento pavimenti esterni con caratteristiche diverse ;
- costruzione pavimenti esterni;
- sostituzione infissi esterni con caratteristiche diverse.

Art. 7 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto all'art.31 lettera c) della L.S. 457/78, quelli 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 consentono destinazioni di uso con essi compatibili. 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.

Art. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, comprendono il ripristino o la sostituzione d'elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti e la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento. Rientra nel concetto di ristrutturazione la demolizione e ricostruzione, qualora consentita dalle norme di PRG, a condizione che la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime; che esista un fabbricato da ristrutturare, e quindi di un organismo edilizio dotato di murature perimetrali, di strutture orizzontali e copertura e che la ricostruzione avvenga nel rispetto integrale del volume e dell'altezza pur consentendo la realizzazione di un *quid novum* rispetto all'esistente con esclusione di interventi di ampliamento in quanto tale, la ristrutturazione di un edificio che si

concretizzi nella demolizione e ricostruzione della preesistenza, non è soggetta al rispetto delle limitazioni imposte dagli strumenti urbanistici sopravvenuti.

Sul diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

a) Ristrutturazione edilizia grado 1 - (RTE/1)

Fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- interventi di risanamento dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di parziale sostituzione e/o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno sia all'esterno;
- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti a adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, ed eventualmente apertura di nuovi fori conformemente a moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio.

Considerato l'interesse storico-ambientale degli edifici ai quali si applica l'intervento, è in ogni modo escluso la demolizione e ricostruzione.

b) Ristrutturazione edilizia grado 2 - (RTE/2)

In aggiunta a quanto disposto per la RTE/1 sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato, l'ingombro planimetrico e volumetrico (salvo i casi per i quali sia consentito l'ampliamento), gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Art. 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico

- edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno di lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di un volume edilizio in aumento al volume esistente.

Art. 11 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio che comportano la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento e/o la sopraelevazione di edifici esistenti anche per sole parti interrato.

Gli interventi che prevedono la totale demolizione di un edificio e la costruzione di uno nuovo diverso per uso, tipologia, forma, equivale a nuova costruzione.

TITOLO III

NORME DI PROCEDURA

Art.12 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

L'esecuzione delle opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, è subordinata al rilascio da parte del Capo Ufficio Tecnico del Comune di una concessione edilizia:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti d'edifici;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) mutamento di destinazione d'uso di immobili con esecuzioni di opere;
- e) collocamenti, modificazioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) costruzioni e modificazioni di tombe e di edicole funerarie;
- g) opere di urbanizzazione;
- h) sistemazione d'aree aperte al pubblico, impianti sportivi all'aperto;
- i) apertura di strade, costruzione di ponti ed altri manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada qualora il provvedimento non sia escluso esplicitamente da leggi vigenti in materia;
- l) costruzione di locali nel sottosuolo autonomamente e non autonomamente utilizzabili;
- m) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e alterino la sagoma o contrastino con le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia; è sufficiente che sia presente anche un solo caso di quelli indicati.

Nella categoria vi rientrano, inoltre tutti gli interventi edilizi che non sono specificatamente soggetti a diversa disciplina. Trattasi pertanto di una categoria nella quale sono ricompresi tutti gli interventi edilizi ed urbanistici per i quali non è dettata un'espressa normativa.

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia e non semplice variante da apportare alle opere elencate nel presente articolo, per quelle opere che, per modificazioni quantitative e qualitative apportate al progetto approvato, determini variazioni funzionali e strutturali interne ed esterne (in particolare per la superficie coperta, perimetro, volumetria) cosicché il nuovo, progetto non possa ritenersi compatibile con quello originario.

Art. 13 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'esecuzione dei seguenti interventi è soggetta al rilascio di un'autorizzazione per:

- a) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili al servizio di edifici già esistenti, la cui cubatura non superi in ogni caso 1/3 di quella dell'edificio principale;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero purchè compatibili con le destinazioni d'uso ammesse dal PRG e comunque legate ad una attività preesistente;
- c) le opere di demolizione;
- d) i riporti di terreno e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere e che siano seguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- e) i parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della legge 24 /03/1989, n.122, come poi modificato ed integrato;
- f) tende da sole, tabelle segnaletiche, tabelloni pubblicitari, insegne, pergolati, sistemazioni aree esterne, nuovi accessi carrai.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 76 della L.R. 61/1985 in materia di autorizzazione non in contrasto con il successivo art. 14.

Art 14 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia d'inizio d'attività ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della legge 24/12/1993, n.537:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere d'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A non modifichino la destinazione d'uso;
- revisione e installazione di impianti tecnologici che si rendano indispensabili in conformità a nuove disposizioni;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui sopra è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al T.U. D.Lgs 490/1999 e legge 06/12/1991, n.394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza dell'articolo 1-bis del decreto-legge 26/06 1985, n.312, convertito, con modificazioni dalla legge 08/08 1985, n. 431, o della legge 18/05/1989, n.183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del decreto ministeriale 02/04/1968, n.1444 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.97 del 16/04/1968, non siano in ogni modo assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-ambientali;
- gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, e di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Art. 15 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA D'INIZIO D'ATTIVITA'

Non sono soggette a concessione od autorizzazione, denuncia d'inizio d'attività le sottoelencate opere:

- a) le opere d'assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- c) la costruzione di baracche da cantiere in dipendenza a lavori regolarmente autorizzati;
- d) le protezioni stagionali di limitata entità;
- e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) il collocamento d'elementi singoli non compresi nell'articolo precedente;
- g) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Per tutte le opere di cui al presente articolo sarà data semplice comunicazione all'autorità comunale.

Art. 16 - OPERE DA ESEGUIRE A CURA DEL COMUNE

Per le opere pubbliche da eseguire dal Comune la delibera d'approvazione del progetto dell'opera da parte dell'Organo competente, ha il medesimo effetto delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, e l'esistenza dei nulla - osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 17 - OPERE DA ESEGUIRE A CURA DELLO STATO, REGIONE E PROVINCIA

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e in ogni caso insistenti su aree del Demanio dello Stato, si applicano le disposizioni dell'art. 81 del DPR n.616/1977.

Per gli immobili di proprietà dello Stato sono date altresì concessioni ed autorizzazioni a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di altri Enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata alla acquisizione dei pareri obbligatori di legge nonché del parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 18 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni, da presentarsi in triplice esemplare, devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e comunque non in singoli fogli formato A3 e A4 assemblati, piegati nelle dimensioni U.N.I., datati e firmati dal proprietario richiedente e progettista.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato con estratto dal P.R.G. dell'area interessata dall'intervento.

I progetti devono inoltre contenere:

A) - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

a) relazione tecnica-descrittiva

b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto;

c) planimetria, in scala 1: 200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli;

d) tutte le piante e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro in scala non inferiore a 1:100, quotate recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, (es. cucina, letto, ripostiglio, ufficio, negozio, laboratorio, ecc.), inclusi i cosiddetti "volumi tecnici" e specificando, nelle camere da letto, il numero dei letti; non dovrà essere disegnato l'arredamento; in ogni vano dovrà essere indicata l'altezza netta (eventualmente, in caso di altezza variabile, la media, la minima e la massima) ed inserita una tabella con i seguenti dati:

- 1 superficie di pavimento del locale (in mq.);

- 2 superficie finestrata totale (in mq.);

- 3 superficie finestrata apribile (in mq.);

- rapporto tra 2 e 1, e rapporto tra 3 e 1;

dovrà pure essere evidenziata la localizzazione di canne fumarie e di canne di ventilazione dei locali; per capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini depositi, ecc. deve essere indicata la specifica attività;

e) tutti i prospetti esterni, in scala 1: 100;

f) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1: 100;

g) planimetria del fabbricato, in scala 1: 100, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici esclusivamente per i fabbricati i cui reflui non saranno convogliati in fognatura pubblica (per i quali dovrà essere presentata idonea richiesta di allacciamento corredata dagli elaborati previsti dal Regolamento del servizio di Fognatura);

h) idonea documentazione comprovante la titolarità o disponibilità dell'area e/o immobile oggetto di intervento;

i) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;

l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;

m) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombamento dei fossi e scolli).

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, previo accordo con l'Uff. Tecnico Com.le, gli elaborati di cui ai commi e), f), g), possono essere rappresentati in scala 1:200.

B) - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri :

- le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso), presentando comunque anche il solo stato di progetto a sé stante. Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici : in zone A; inseriti in zone soggette a P. di R. ; classificati ai sensi dell'Art 9 L.R. 58/78; vincolati ai sensi del T.U D.Lgs 490/1999; classificati con grado di protezione:

relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione e i risultati del progetto.

C) - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni :

disegni in scala non inferiore a quanto sottoindicato :

a) planimetria 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento con l'indicazione della larghezza delle eventuali strade confinanti, l'allineamento delle vicine recinzioni, i coni visuali di almeno due fotografie (una per ciascuna direzione della strada), da allegare;

b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:50 o 1:20;

c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) l'indicazione dei materiali impiegati.

D) - Per le demolizioni di edifici:

a) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1: 200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;

b) adeguata documentazione fotografica, di tutti i prospetti.

E) - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere non comprese nell'art. 4 :

a) planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;

c) indicazioni di materiali e di colori.

F) - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento degli alberi, la modifica delle aree a bosco, la sistemazione di parchi e d'aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e d'accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la realizzazione di manufatti stradali:

a) planimetria in scala 1:500 , quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

piante, prospetti, sezioni di manufatti, quotati in scala adeguata.

G) - per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a) piante quotate di tutti i piani in scala 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;

b) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100.

H) - per il collocamento o la modifica d'apparecchiature esterne, torri, silos, serbatoi, ecc.:

a) relazione illustrativa, con fotografie;

b) piante e prospetti quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

I) - Per le mostre e i depositi permanenti all'aperto:

a) planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, alla recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

L) - Per le varianti da apportare a progetti approvati:
il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

M) - Per tutti gli interventi per cui sia prescritta la Concessione Edilizia, in zone non assoggettate a PUA, dovrà essere prescritta una tavola 1: 500, opportunamente relazionata, con evidenziato:

a) il contesto urbanistico in cui è o è inserito il manufatto con evidenziati i fabbricati limitrofi nonché le aree libere e relative proprietà.

La C.E.C. potrà estendere la profondità del rilevamento quando si tratterà di interventi di notevole impatto e/o attività produttive e commerciali;

b) le opere di urbanizzazione nonché i servizi tecnologici esistenti o mancanti;

c) impegno unilaterale d'obbligo, che formerà parte integrante della Concessione, con opportuna garanzia Fideiussoria, atto alla realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione nonché all'allacciamento alla rete dei servizi tecnologici indispensabili per realizzare l'intervento.

Tale atto dovrà essere sottoscritto dal richiedente ed approvato dalla Giunta Municipale con apposita delibera.

Il collaudo delle opere dovrà essere attestato da Collaudatore appositamente nominato.

È facoltà del Capo Ufficio Tecnico del Comune, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, certificazioni, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

La documentazione soprascritta dovrà essere prodotta, in tutto o in parte, su supporto informatico, qualora richiesto da parte del Capo Ufficio Tecnico, nel formato adottato.

Il comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Art. 19 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art.12, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art.13, bollate a termini di legge, redatte su modelli stampa rilasciati dal Comune o prodotti dal privato e ritenuti idonei dall'Ufficio Tecnico. Com.le e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Capo Ufficio Tecnico del Comune con allegati i disegni in 3 copie, compilati secondo le norme elencate nel precedente art.19 e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti al precedente art.19 debbono essere firmate per esteso:

a) da chi abbia titolo per richiederne la concessione;

b) dal progettista.

Hanno titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione, ed a presentare comunicazione per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti artt. 12 e 13 i soggetti di seguito elencati :

1) il proprietario del suolo;

2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);

3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);

4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e 960 del Codice Civile), solo nell'ambito e nei limiti del contratto d'enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto d'enfiteusi;

- 5) l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e d'abitazione (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) solo per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
- 6) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile) solo per manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- 7) il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile);
- 8) l'affittuario agrario (L. n. 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279/1944) solo per miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa d'abitazione;
- 9) il titolare in conformità a negozio giuridico di diritto privato, vale a dire delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- 10) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali :
- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;
 - l'assegnatario delle terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di procedura Civile;
- 11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali :
- il tutore,
 - il curatore,
- solo per manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo;
- 12) gli enti pubblici come le Province e gli IACP per qualsiasi tipo d'intervento su immobili di loro proprietà per gli immobili o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;
- 13) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.).

Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti :

- per i casi di cui ai punti da 1 a 6 mediante certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile);
- per i casi di cui ai punti 7 e 8 mediante il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile;
- per il caso di cui al punto 9 mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;
- per il caso di cui ai punti 10 e 11 mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
- per il caso di cui al punto 12 dovranno agire i soggetti individuali rappresentativi dell'ente che ha titolo al godimento del bene in questione. Essi dovranno allegare uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11 riferiti all'ente rappresentativo, ed inoltre copia del provvedimento che attribuisce loro il titolo di godimento del bene;
- per il caso di cui al punto 13, qualora non possa essere allegato dei documenti di cui ai punti da 1 a 11, dovrà essere allegato un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno unilaterale del proprietario del suolo, ad effettuare la concessione o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'esecuzione dell'intervento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione e l'autorizzazione sono date a coloro che sono muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone : nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune, recapito telefonico; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di concessione o autorizzazione o successivamente, o prima del rilascio della concessione o autorizzazione stesse o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione.

Con la domanda di concessione o di autorizzazione devono essere prodotti tutti i pareri, certificazioni e autorizzazioni delle Amministrazioni competenti, necessari di volta in volta alla realizzazione delle opere oggetto della concessione o autorizzazione stessa, quali :

- 1) nullaosta da parte del comandante provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge n.1570/1941 e della Legge n.469/1961 e loro successive modificazioni ed integrazioni;
- 2) denuncia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e a struttura metallica, da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui all'art.4 della Legge n.1086/1971 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3) autorizzazione della Provincia nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 4) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici oppure alla Soprintendenza archeologica competente per territorio, nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi del T.U. D. Lgs 490/1999;
- 5) certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura richiesto dalla Legge Reg.le 24/85 e dall'art.88, 2° comma della L.R. 61/85;
- 6) autorizzazione all'esecuzione delle opere, da rilasciarsi da parte della Giunta Regionale o del Genio Civile competente per territorio, nei casi previsti dalla legge;
- 7) altri nullaosta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico e per impianti produttivi, e all'edilizia per opere pubbliche;
- 8) Autorizzazioni allo scarico di acque di rifiuto, in pubblica fognatura, in corso d'acqua superficiale, sul suolo;
- Si applicano le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.
- 9) Autorizzazione all'intervento su immobili o in località sottoposte a tutela in materia ambientale.
- 10) Parere igienico-sanitario ai sensi dell'art. 220 T.U.LL.SS.
- 11) A norma delle disposizioni emanate dal D.M. 11/3/1988, vanno previste indagini geotecniche preventive ad ogni opera edificatoria e infrastrutturale

L'autorizzazione è rilasciata dal Capo Ufficio Tecnico del Comune.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal richiedente, e dal progettista, intesa ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico sia compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

La concessione e l'autorizzazione è rilasciata dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità e gli effetti di cui all'art.31 della Legge 17.8.1942 n. 1150 art. 76, 77, 78, 79 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio nonché delle altre norme statali e regionali.

I provvedimenti del Capo Ufficio Tecnico del Comune sono notificati al richiedente entro i termini previsti dall'art.4 della legge 23 dicembre 1996,n.662 con riferimento alla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Capo Ufficio Tecnico del Comune.

La concessione e l'autorizzazione sono pubblicate all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione e dell'autorizzazione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale.

La concessione e l'autorizzazione sono comunque rilasciate dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge.

La concessione e l'autorizzazione è sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Capo Ufficio Tecnico del Comune non tiene espressa menzione a riguardo.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune rilascia, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, le principali modalità di intervento. Il Certificato di destinazione urbanistica è rilasciato su domanda di chi abbia titolo redatta su appositi modelli contenenti in allegato una planimetria estratta dal P.R.G. vigente ed adottato contenente l'esatta individuazione dell'area per la quale viene richiesto il certificato.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio. In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Art. 20 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

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

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

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

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

Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Provinciale per gli adempimenti di cui all'art. 100 della L.R. n. 61/1985. Gli oneri finanziari relativi all'eventuale nomina del Commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune di Cartigliano.

In caso di completezza ed esattezza della documentazione, e di verificata conformità alle norme urbanistico-edilizie, l'Ufficio Tecnico Comunale procederà al calcolo del contributo per il rilascio della concessione di cui all'art.3 della Legge n. 10/1977.

Il parere della Commissione Edilizia non è vincolante per il Capo Ufficio Tecnico del Comune, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Art. 21 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

L'atto di concessione deve contenere:

- 1) L'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- 2) l'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere per le quali si rilascia la concessione; in particolare le destinazioni d'uso ammesse, le eventuali prescrizioni imposte

per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della strumentazione urbanistico-edilizia comunale oppure per il suo miglioramento formale e funzionale. Le modifiche prescritte debbono essere di limitata entità, tale da non comportare la rielaborazione del progetto;

3) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale, e le eventuali condizioni imposte da tali organi;

4) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione, le modalità di cessione al Comune di dette aree;

5) gli estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, alla determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di cui all'art.3 della Legge n. 10/1977, vigenti al momento del rilascio;

6) nel caso di concessioni convenzionate, costituisce parte integrante la concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da redigersi o trascriversi secondo quanto specificato al medesimo articolo.

Art. 22 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

In sede di presentazione della domanda di concessione edilizia occorre dimostrare :

a) la possibilità di approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante pari a 250 Lt al giorno, con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;

b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della Legge 10.05.1976 n. 319 e relativa normativa statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde e nere;

c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni microclimatiche indispensabili (luce, calore, etc.).

Art. 23 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, chiedere di realizzare opere direttamente a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione, presentando un progetto esecutivo delle opere.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune, avvalendosi dell'Ufficio competente o di Tecnico esperto incaricato, procederà ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e coprirle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario s'impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tenere luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario s'impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione o di eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 24 - CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente.

Art. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario s'impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tenere luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario s'impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero di eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 26 - VARIANTI AL PROGETTO DI CONCESSIONE

Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza al Capo Ufficio Tecnico del Comune, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio della concessione di variante deve avvenire nel rispetto delle normali procedure inerenti le concessioni.

In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche apportate sono tali da comportare nullaosta ed autorizzazioni non richieste dal progetto originario.

La concessione di variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati dalla concessione originaria.

Il rilascio della concessione di variante comporta il conguaglio del contributo di cui all'art.3 della Legge n.10/1977 da corrispondersi per le opere oggetto della concessione originaria.

Le istanze relative a varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la destinazione d'uso delle costruzioni, la posizione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, e le relative concessioni devono essere rilasciate, prima dell'esecuzione dei lavori.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma del T.U. D. Lgs 490/1999.

Art. 27 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE

La concessione è riferita esclusivamente alla persona fisica o giuridica alla quale è intestato e può essere trasferita solo mortis causa, o per negozio giuridico, riferiti al bene immobile oggetto della concessione.

I successori e gli aventi causa del titolare della concessione debbono chiedere la variazione dell'intestazione ed il Capo Ufficio Tecnico del Comune, una volta accertato che ne abbia titolo, provvede alla relativa voltura.

In conseguenza della voltura non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 28 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRG di iniziativa privata è regolata dalle disposizioni del presente regolamento.

Ai sensi dell'art.11 della L.R. 61/1985 i piani suddetti sono:

- a) Piano di lottizzazione (P. di L.);
- b) Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Le procedure per la formazione e l'approvazione e l'efficacia dei piani urbanistici di iniziativa privata sono regolati dall'art.60 della L.R. 61/1985 come modificato ed integrato

Art. 29 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti;
- b) dal Progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;

2) gli elaborati tecnici atti a consentire un'esauriente valutazione della legittimità, della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo art. 31. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n°4 copie;

3) una copia degli accordi preliminari delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto, tali accordi riguarderanno di norma:

- energia elettrica
- servizio telefonico
- distribuzione idrica
- raccolta delle acque meteoriche e reflue
- distribuzione del gas;

4) qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'amministrazione comunale;

4.1 nel caso in cui il piano attuativo preveda la formazione di nuovi accessi su strade Provinciali, o la modificazione di quelle preesistenti, autorizzazione della Provincia.

4.2 Nel caso in cui all'interno della zona in oggetto di piano attuativo ricadano immobili vincolati ai sensi del T.U. D. Lgs 490/1999, è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e archeologici, della Soprintendenza ai beni architettonici.

Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione che l'autorizzazione sia prodotta prima dell'adozione del piano attuativo stesso.

5) Qualora il piano attuativo proposto interessi aree ed immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi e per gli effetti di cui al T.U. D. Lgs 490/1999 e alla legge n.431/85.

Dovrà pure essere allegata copia della domanda diretta ad ottenere le specifiche autorizzazioni dovute per l'esecuzione dell'intervento. Le procedure da seguire sono quelle elencate negli artt. 21 e 22.

Art. 30 - ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Gli elaborati tecnici del P. di L. debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di norma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono :

1) Documentazione dello stato di diritto

1.1. Estratto della disciplina urbanistica comunale.

L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PRG. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto;

1.2. Atti attestanti la proprietà e/o disponibilità dell'area;

1.3. Copia della mappa e certificato catastale rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi dalla data della domanda;

1.4. Indicazione dei vincoli e delle servitù;

Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2:

- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- vincoli per i quali è richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale.

2) Documentazione sullo stato di fatto

2.1. Rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o per interventi di particolare natura ed estensione non inferiore a 1:2000;

2.2. Planimetria dello stato di fatto nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione di:

- i manufatti esistenti
- il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose
- il sistema idrografico di superficie
- elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3
- viabilità e toponomastica;

2.3. Documentazione fotografica corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.

3) Documentazione di progetto

3.1. Planimetria nella scala 1:500 contenente tutti gli elementi progettuali:

- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli
 - definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali
 - delimitazione degli spazi di verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora
 - ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature
 - determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria;
- 3.2. Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso ed indicazione delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie;
- 3.3. Schema degli impianti tecnici relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1:500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica;

3.4. Sezioni stradali tipo, in scala 1:50, con indicazione dei sottoservizi;

3.5. Proposta di sistemazione delle aree a verde, in scala 1:200;

3.6. Tabella del dimensionamento degli elementi urbanistici e edilizi di progetto. Dovrà indicare:

a) superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area d'intervento;

b) superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale;

c) superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto ed in tutta l'area d'intervento;

d) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera;

e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso;

f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati;

g) verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c), d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

3.7. Relazione illustrativa.

Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato; tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico di massima delle opere da eseguire.

3.8. Norme di attuazione.

Dovranno essere normate:

a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;

b) le tipologie edilizie, gli indici e i rispetti da osservare;

c) le destinazioni d'uso consentite;

d) l'eventuale prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.

3.9. Proposta di convenzione.

La proposta di convenzione, che dovrà essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari successivamente all'approvazione del P. di L. da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art.63 L.R. 61/85.

La convenzione conterrà la clausola che la concessione edilizia a lottizzare è subordinata alla presentazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

3.10. Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Da presentare dopo l'approvazione del piano, ma prima della concessione edilizia il cui rilascio è subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi da parte dell'Amministrazione.

a) Planimetria in scala 1:500 della rete stradale, parcheggi, verde pubblico e opere di urbanizzazione secondaria;

b) Planimetria 1:500 della rete fognaria, acquedotto e gas;

c) Planimetria 1:500 dell'impianto di illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica;

d) Profilo in scala distorta (1:1000 - 1:100) delle fognature e dell'acquedotto;

e) Sezioni tipo di strade e parcheggio con riportati i sottoservizi, in scala 1:20 o 1:10, con indicazione dei materiali;

f) Planimetria di sistemazione e arredo delle aree a verde pubblico in scala 1:200, con indicazione delle essenze arboree e arbustive e con particolari costruttivi delle opere di attrezzatura e arredo in scala 1:20 o 1:10;

g) Progetto dell'eventuale impianto di depurazione e sistema di smaltimento acque reflue e meteoriche stradali;

h) Progetto, in scala e tavole opportune, di opere di urbanizzazione secondaria;

i) Relazione tecnica di verifica fognature e acquedotto (se richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale) dell'impianto di illuminazione pubblica e dell'impianto di depurazione;

l) Relazione tecnica sul tipo e caratteristiche dei materiali previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

m) Computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto riguarda i sistemi di raccolta delle acque meteoriche di piazzali, strade, lottizzazioni ecc. i pozzetti di raccolta di tali acque dovranno essere realizzati in modo da evitare ristagni al loro interno, al fine di impedire la proliferazione di zanzare, particolarmente della specie *Aedes Albopictus* (zanzara tigre).

Art. 31 - PROCEDURE DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE

La domanda di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, corredata in conformità al precedente art. 31 deve essere presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del PRG al presente regolamento, oltre che ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specifiche riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il Sindaco fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche e edilizie, l'Ufficio Tecnico procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione.

Il progetto di piano, corredata dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia Comunale

Il suddetto parere non è vincolante per il Consiglio Comunale, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Eseguita l'istruttoria tecnica, il Sindaco qualora ne ricorra il caso dispone l'invio del Piano a soggetti esterni all'Amministrazione Comunale, alle quali compete il rilascio di autorizzazioni o pareri in relazione a vincoli gravanti sugli immobili interessati dal Piano stesso; in particolare agli altri organi competenti ad esprimere pareri ed autorizzazioni in relazione a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune trasmette il piano al Consiglio Comunale per l'approvazione, correlandolo con i pareri e le autorizzazioni di cui ai commi precedenti o, ove non ricorrano le condizioni che le rendano necessarie, una propria dichiarazione attestante che il piano non ricade all'interno delle zone soggette a vincoli di cui sopra, dichiarerà inoltre se vi siano interessate zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del T.U. D. Lgs 490/1999 e L. 431/1985 o zone territoriali omogenee A o aree di interesse ambientale, secondo la definizione degli strumenti urbanistici vigenti.

La delibera di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale deve contenere i seguenti elementi:

- 1) identificazione dei soggetti attuatori del Piano;
- 2) identificazione degli immobili oggetto di intervento e delle opere approvate;
- 3) eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, o alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, o alle condizioni apposte in pareri ed autorizzazioni di organi esterni all'Amministrazione Comunale, oppure per il miglioramento tecnico, formale e funzionale del progetto stesso;
- 4) estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigente;
- 5) estremi di ammissione e sintesi del contenuto dei pareri obbligatori degli organi consultivi comunali qualora le determinazioni del Consiglio Comunale non siano conformi ai pareri suddetti, dovranno essere riportate le motivazioni;
- 6) estremi e sintesi del contenuto di pareri ed autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessari in rapporto a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;
- 7) convenzione di cui al punto 3.8 del precedente art.;
- 8) il termine non superiore a dieci anni per l'esecuzione del piano.

Le procedure successive sono regolate dall'art.60 della L.R. 61/85 come successivamente modificato ed integrato.

Art. 32 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI D'UFFICIO

Quando, entro i termini stabiliti ai sensi del 2 comma degli artt.15 e 16 della L.R. 61/85, tra gli aventi titolo rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili, determinato ai sensi del 3° comma dell'art. 60 della L.R. 61/1985, non si verifichi l'accordo per la formazione di un Consorzio all'interno di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o per la presentazione del relativo programma di piano, il Sindaco lo fa redigere d'ufficio prevedendo anche i termini per la sua attuazione e lo notifica ai proprietari interessati, i quali entro 15 gg. possono presentare opposizioni.

Sulla base di queste ultime, l'Amministrazione Comunale presenta il progetto di piano al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Il piano è approvato e diviene esecutivo ai sensi del sesto e settimo comma dell'art.60 della L.R. 61/85.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di anni 10 prorogabili dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore ai 5 anni.

Il piano esecutivo è depositato ed il deposito notificato ai sensi dell'art.53 della L.R. 61/85 ed entra in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito.

Il piano è attuato, entro i termini di cui al primo comma, con le modalità e per gli effetti di cui al secondo comma e seguenti dell'art.57 della L.R. 61/1985.

Art. 32 Bis - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Vale la normativa prevista dalla L.R. n. 61/1985.

Art. 33 - OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 28 L. 1150/1942-art. 4 L. 847/1964 art. 8 L. 765/1967 - art. 44 L. 865/1971).

PRIMARIA

- a.) strade residenziali;
- b.) spazi di sosta e di parcheggio;
- c.) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d.) rete idrica;
- e.) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f.) pubblica illuminazione;
- g.) spazi di verde attrezzato.

SECONDARIA

- a.) asili nido e scuole materne;
- b.) scuole dell'obbligo;
- c.) mercati di quartiere;
- d.) delegazioni comunali;
- e.) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f.) impianti sportivi di quartiere;
- g.) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h.) aree verdi di quartiere.

TITOLO IV

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 34 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo tecnico consultivo del Comune.

Il parere della Commissione Edilizia sui progetti e provvedimenti sono subordinati all'esame, previa istruttoria del Responsabile del procedimento

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio:

- per il rilascio delle nuove concessioni urbanistiche ed edilizie, e per il loro annullamento d'ufficio;
- per l'adozione dei provvedimenti relativi alle opere abusive, a norma degli artt.92 e 93 della L.R. 61/85 come successivamente modificati ed integrati;
- per le determinazioni di competenza del Consiglio Comunale sugli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art.11 della L.R. 61/85, e cioè:
 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
 - Piano per l'edilizia Economica e Popolare
 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
 - Piano Lottizzazione
 - Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Il Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune può avvalersi del parere della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui ritenga opportuno l'acquisizione di un parere tecnico in vista dell'assunzione delle determinazioni di competenza.

Art. 35 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione è composta da 1 membro di diritto e da 4 membri eletti dal Consiglio Comunale

Il membro di diritto:

- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato che funge da presidente.

I membri eletti dal Consiglio Comunale:, con voto limitato ad uno, sono esperti (diplomati o laureati) in materia urbanistica e/o edilizia, agronomia e geologia. Uno dei membri elettivi deve essere esperto in materia agronomica (perito agrario o dottore in agraria). In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza. In caso di parità di voti è eletto il più anziano di età.

Nelle ipotesi previste dall'art.4 della legge regionale 31.10.1994, n.63 la Commissione è integrata da due esperti eletti dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, materie ambientali ed artistico monumentali.

I membri elettivi durano in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e comunque per un periodo massimo di cinque anni a decorrere dalla prima convocazione della Commissione dopo le elezioni. Essi sono rieleggibili ed esercitano in ogni caso le loro funzioni fino alla nomina dei successivi.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, oppure di primo grado adottante o adottato, di altri componenti la Commissione.

Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza diritto di voto, oppure, in caso di impedimento, un membro nominato dal Presidente nella seduta della Commissione stessa.

La Commissione si riunisce normalmente, su convocazione del Presidente, ogni 30 giorni e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta, dal secondo giorno lavorativo antecedente la seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della metà più uno dei membri la Commissione tre membri nelle sedute ordinarie, quattro nell'ipotesi di commissione integrata ex art.4 L.R. 63/94.

Qualora uno dei membri elettivi sia assente per 3 volte consecutive, senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce, altresì, quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione elegge tra i suoi cinque membri elettivi, un Vicepresidente. In Caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vicepresidente ed anche in sua assenza le riunioni sono presiedute dal Commissario più anziano di età senza distinzione tra membri di diritto o elettivi.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di concessione o i tecnici progettisti.

Dei pareri espressi su ogni pratica dalla Commissione il segretario redige il verbale, che è sottoscritto da questi, dal Presidente e dai membri convenuti.

Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

(articolo modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 26/10/2005)

TITOLO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 36 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione (o dell'autorizzazione) prima di dare inizio ai lavori, quando si tratti di ampliamenti e/o nuove costruzioni anche di recinzioni, qualora non sufficientemente individuati in progetto deve chiedere al Capo Ufficio Tecnico del Comune l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che una volta assegnati devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, di norma, può effettuare il sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redigere, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiami i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera e strumentazioni necessari per tali operazioni.

Art. 37 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Prima di iniziare i lavori dovranno essere comunicati al Capo Ufficio Tecnico del Comune, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o comunque depositata all'ufficio protocollo del Comune, i nominativi ed il recapito del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena di decadenza della relativa concessione o autorizzazione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni l'ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi, per inizio dei lavori in genere si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura con i primi movimenti di terra, e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 31.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Capo Uff. Tec. Com.le

In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Qualora nella domanda di cui all'art.18 non siano stati indicati i nominativi e i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori che conterrà la firma degli stessi.

Art. 38 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove, per l'esecuzione di opere, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Capo Ufficio Tecnico del Comune ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione, sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione è determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Capo Ufficio Tecnico del Comune subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che è restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato, con addebito dei costi sostenuti.

Art. 39 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nei relativi atti abilitativi

Per tale vigilanza il Capo Ufficio Tecnico del Comune si avvale dei funzionari ed agenti da lui delegati.

Eventuali trasgressioni, saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Art. 40 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune dovrà sentire la Commissione Edilizia.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Qualora, a seguito dell'annullamento della concessione, non sia possibile la rimozione dei vizi, delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Capo Ufficio Tecnico del Comune applica le sanzioni previste dalle norme vigenti.

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica sono riscossi dall'Ufficio competente con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n.639 e successive modifiche e integrazioni spetta all'Ufficio Tecnico del Comune la sola determinazione degli importi sanzionatori.

Art. 41 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITÀ

Per le opere di cui ai precedenti artt.12 e 13, eseguite senza concessione o autorizzazione, o in difformità delle stesse ,il Capo Ufficio Tecnico del Comune procederà nei vari casi, ai sensi della legislazione vigente al momento della verifica.

Art. 42 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE, DELL'AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare l'autorizzazione e i disegni allegati, firmati Capo Ufficio Tecnico del Comune a tale compito delegato , devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo

In ogni cantiere prima dell'inizio dei lavori deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml.1,00 x 1,50 nel quale devono essere indicati con scrittura indelebile:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione o dell'autorizzazione. Edilizia.

Art. 43 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Nell'atto di concessione e autorizzazione, sono indicati i termini d'inizio e ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica della concessione o autorizzazione; il termine d'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non sono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione.

Se i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione; in tal caso la nuova concessione o autorizzazione concerne la parte non ultimata.

La concessione a lottizzare ha la validità stabilita dalla relativa convenzione che prevede anche i tempi e le modalità dell'esecuzione dei lavori.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla vigente legge.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art.31 della Legge 17.8.1942, n. 1150.

TITOLO VI

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 44 - LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

1- Affinché gli edifici, o parte di essi, indicati nell'art.220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta:

- a - il certificato di collaudo, qualora necessario ai sensi della legge 5 novembre 1971, n.1086;
- b - la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c - una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- d - ogni altro atto previsto da norme speciali richiesto ai fini del rilascio del certificato di abitabilità.

2- Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti dalla costruzione per essere dichiarata abitabile.

3- In caso di silenzio assenso dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui sopra, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 2 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano in disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Per gli edifici ad uso produttivo, oltre al certificato di agibilità, che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e/o nel caso di una sua successiva modifica, devono essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni specifiche (scarichi idrici L.S. 10.05.1976 n. 319 e succ.; - rifiuti solidi: DPR 10.09.1982 n. 915 e succ.; - emissione in atmosfera: DPR 24.05.1988 n. 203 e succ.; - igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro : DPR 19.03.1956 N. 303, notifica ex art. 48; - manipolazione sostanze alimentari: L.S. 30.04.1962 N. 283; - emissioni acustiche: DPCM 01.03.1991, D.Lgs. 15.08.1991 n. 277; ecc..

Art. 45 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali, i nullaosta, di cui al punto b) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S. (come modificato dal D.P.R. 425/94), deve ordinare lo sgombero.

I nullaosta sono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art.46.

Art. 46 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure consentono a titolo oneroso o gratuito che altrui utilizzi una o più unità immobiliari site in costruzioni prive del certificato di abitabilità sono denunciati dal Sindaco all'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/1934.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà a trasmettere ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Art. 47 - INIBIZIONE ALL'ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

Nel caso in cui siano riscontrate gravi carenze igieniche il Sindaco, di propria iniziativa e sentito il responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'U.S.L., oppure sulla base di una richiesta del medico provinciale, o di altra autorità sanitaria, oppure in attuazione

dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge n.640/54, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso ed ordinare lo sgombero a norma dell'art.222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n.1265/34. I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate.

Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni dell'art.221 del T.U. (come modificato dal D.P.R. 425/94) delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Qualora, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità di un immobile, sia stata necessaria la preventiva autorizzazione di un'altra Autorità che, secondo le vigenti leggi, sia preposta alla verifica di certe situazioni, la comunicazione al Sindaco, da parte di tale autorità, che le situazioni positive precedentemente accertate siano venute meno, comporta l'obbligo per il Sindaco di dichiarare l'inabitabilità o inagibilità dell'immobile oggetto dell'autorizzazione ai sensi dell'art.222 del T.U. delle leggi sanitarie n.1265/1934.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 48 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Capo Ufficio Tecnico del Comune, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di consentire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti e edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpazione dell'ambiente è facoltà del Capo Ufficio Tecnico del Comune, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 49 - DECORO DEGLI SPAZI EDIFICATI E NON EDIFICATI

Gli spazi edificati e non edificati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Capo Ufficio Tecnico del Comune., sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune, sentita la Commissione Edilizia, facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare la modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e delle ultimazioni dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio comunale o nelle zone in cui ricade l'attività interessata. Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati.

Art. 50 - COPERTURE E PLUVIALI

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pluviali esterni al fabbricato posto lungo gli spazi pubblici dovranno essere realizzati o protetti con robusto materiale metallico per almeno 2 ml. a partire dal suolo.

Art. 50 Bis - SUPERFICI VETRATE

Tutte le superfici vetrate con base inferiore a cm 90 da terra siano realizzate con vetrate classificate "di sicurezza".

Art. 51 - SCALE ESTERNE E RAMPE CARRABILI

Sono ammesse le scale esterne aperte, finì ad un'altezza massima di ml. 3,20 dal colmo della strada. I gradini dovranno essere realizzati con materiali antisdrucchiolo, senza la presenza di spigoli vivi, con alzata massima di cm 17 e pedata minima di cm 30.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza da realizzarsi preferibilmente lungo i lati non prospicienti la pubblica via, qualora ciò non sia possibile se ne dovrà dare congrua dimostrazione..

Sono ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

Gli scivoli o le rampe carrabili devono essere provvisti di uno spazio pianeggiante di almeno 4,50 ml. prima dell'immissione nelle strade o negli spazi pubblici. Gli scivoli non potranno avere pendenza superiore al 25%.

Art. 52 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello dal suolo; possono essere praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese, tutti gli oneri di manutenzione sono a carico dei proprietari, anche in caso di danneggiamenti dovuti a opere pubbliche.

Art. 53 - CORTILI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricati lungo almeno i 3/4 del suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Art. 54 - COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità e sicurezza agli agenti atmosferici.

Per i camini e comignoli dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L.S. 615/1966 e relativo DPR 1391/1970.

I torrini di sfiato e gli scarichi di canne di ventilazione devono essere dotati di protezione contro l'ingresso di uccelli.

Art. 55 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE, RIPETITORI E TRALICCI

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;

- se collocati all'esterno essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

L'installazione di antenne private o ripetitori privati e pubblici debbono osservare tutte le norme previste dalla L. 10/1985 e dalla L.R. 29 del 09.03.1993 e D.M. 381/98.

I ripetitori pubblici e privati devono essere collocati al di fuori delle zone residenziali a non meno di 100 mt da queste e da singoli fabbricati.

In caso di posa in opera di nuovi tralicci o pali o linee di trasporto dell'energia elettrica, o in caso di rifacimento o spostamento di singoli tralicci pali o linee di trasporto dell'energia elettrica, questi devono essere collocati ad almeno 150 mt dalle zone residenziali.

E' fatta salva la normativa regionale derivante dalla L.R. 27/1993 e successiva delibera di G.R.V. recante direttive del 11.4.2000.

Art. 56 - RECINZIONI

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

1) è sempre consentita la recinzione dell'area di pertinenza degli edifici *con un limite massimo di 1200 mq al netto dell'area coperta*, mentre la recinzione di appezzamenti coltivati o incolti è vietata, salvo specifiche esigenze funzionali *all'allevamento di animali*; è comunque vietato l'uso di filo spinato ad altezza inferiore a 2 ml. da terra e a meno di 5 ml. dal ciglio strada;

2) la distanza minima delle recinzioni dalla banchina o dal fosso stradale (ove esistente) è di 3 m.; essa può essere derogata soltanto quando si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- la recinzione risulti in allineamento ed in continuazione e connessione con recinzioni esistenti ad entrambi le estremità;

- la lunghezza fronte strada della recinzione sia inferiore a 50 m.;

- lungo la strada sia prevista dal Piano Comunale della circolazione la realizzazione di marciapiedi e/o piste ciclabili;

3) Il Comune potrà richiedere la formazione, lungo le recinzioni, di nicchie atte al posizionamento di contenitori per la raccolta di rifiuti solidi urbani, senza che per questo il privato abbia nulla a chiedere al Comune per l'utilizzo di tale area;

4) Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, reti metalliche, grigliati metallici, ecc., non è ammesso l'utilizzo di elementi prefabbricati in cls, e non devono superare l'altezza di ml. 1,50, con un massimo di m.1,00 costituito da muratura piena, misurate dalla quota media del piano strada prospettante e dal piano di campagna per i confini interni, soluzioni diverse cioè forme e dimensioni potranno essere attuate per ragioni di viabilità, sicurezza o continuità formale. E' vietato l'uso di filo spinato e di ringhiere in ferro con punte. Sono consentite altezze di ml. 1,50 per le parti interne dei lotti non fronteggianti gli spazi pubblici, previo accordo tra i confinanti. Il Capo Ufficio Tecnico del Comune, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

5) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al punto 4; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml.2 (con esclusione del lato fronte strada) anche con muratura piena;

6) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli: forma, dimensioni e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. In ogni caso eventuali parti in muratura non potranno superare l'altezza massima di ml.2,00;

7) Per le recinzioni che interessano incroci o tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata devono essere adottati particolari accorgimenti anche in difformità a quanto sopra, in particolare è vietata la piantumazione di siepi o altre essenze arboree a ridosso delle recinzioni realizzate in reti metalliche o cancellate;

8) Devono essere in ogni caso adottati materiali, forme e particolari accorgimenti per salvaguardare l'incolumità delle persone ed evitare situazioni di pericolo;

9) I nuovi cancelli carrai devono essere arretrati ad almeno 4,50 mt dal ciglio stradale; nel caso di rifacimento degli stessi lungo recinzioni esistenti devono essere arretrati, qualora ciò sia ritenuto necessario dal Capo Ufficio Tecnico del Comune, visto il parere del Comandante della Polizia Comunale, per migliorare le condizioni di sicurezza e di accessibilità attuali. Arretramenti diversi degli accessi carrai potranno essere consentiti nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs n. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 5)

Art. 57 - MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

Se solo un accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota segnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo edificio non sia recintata per essere riservata all'uso pubblico e privato, l'area stessa deve essere pavimentata o sistemata a verde a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione del marciapiede sono a carico del proprietario fino al passaggio della strada nella rete viaria comunale.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 58 - PORTICI E PASSAGGI COPERTI GRAVATI DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO - PORTICI PRIVATI

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinato ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetue di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml.2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml.3,00.

Portici privati

I portici privati dovranno essere parte integrante dell'edificio principale costituendo mediazione tra spazi interni ed esterni. La misura del lato che non sia posto in aderenza all'edificio principale non potrà essere superiore alla misura del lato del portico in aderenza.

Riproponendo i classici portici delle zone rurali.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 7)

Art. 59 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Non sono ammessi aggetti o sporgenze su spazi pubblici o aperti al pubblico; può essere consentita l'apertura esclusivamente di balconi con aggetto massimo di m.0,30 e della larghezza massima di m.1,50 in presenza di marciapiede e comunque ad un'altezza non inferiore a m.3,00 dal marciapiede.

I serramenti posti su fronti di edifici confinanti con spazi aperti al pubblico, qualora posti ad una altezza inferiore a 4,00 ml dal marciapiede o dal piano viabile, si devono aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni suo punto non inferiore a ml.2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal limite del marciapiede verso la proprietà privata; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

Dev'essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 60 - INSEGNE E SEGNALI INDICATORI

I segnali indicatori tipo "industria" sono ammessi solamente all'esterno dei centri abitati e soltanto per quelle attività che generino un elevato volume di traffico, nel rispetto di tutte le indicazioni contenute nella Circolare del Ministero LL.PP. n.400.

In ciascun ambito visivo di installazione dei suddetti segnali non è ammesso un numero degli stessi superiore a quattro, salvo che per gli impianti che saranno collocati a cura della Amm.ne Com.le.

All'interno dei centri abitati, ad esclusione delle zone territoriali omogenee A è consentita l'installazione di segnali di indicazione di dimensioni dimezzate rispetto a quelli tipo "industria", da porre in vicinanza del luogo da indicare; tali segnali saranno ammessi solamente per indicare elementi di interesse turistico, quali ristoranti, alberghi e autofficine e simili,

La segnaletica esistente all'entrata in vigore del presente regolamento e non conforme allo stesso dovrà essere eliminata entro 4 anni dal suddetto termine, nel frattempo non potrà essere rinnovata, ma solo sostituita se sussistono i requisiti di cui ai due commi precedenti.

Art. 61 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) Quadri per affissione e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora siano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 62 - EDICOLE

Di norma non è consentita l'installazione di edicole o chioschi all'esterno degli edifici.

In casi eccezionali e di comprovata utilità è consentita l'installazione di detti manufatti su spazi pubblici o aperti al pubblico nel rispetto della distanza di m.30 dagli incroci viari e di m.2,00 dal limite della carreggiata stradale.

Art. 63 - CABINE TELEFONICHE E PENSILINE

È ammessa l'installazione di cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, purché siano garantiti i requisiti di disegno urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dal DPR n.384/1978 e successive modifiche ed integrazioni, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 64 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art.42 il Comune assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente e la relativa manutenzione è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Art. 65 - CASSETTE PER RECAPITO CORRISPONDENZA

Tutti gli edifici non provvisti di portineria devono essere dotati in spazio aperto al pubblico di cassette di recapito della corrispondenza atte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 66 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimità ed al servizio degli edifici devono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante a carattere ornamentale, la scelta delle essenze deve essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 66 bis – ACCESSORI PERTINENZIALI

Nelle aree pertinenziali ad uso esclusivo di ogni singola unità immobiliare ad uso residenziale, potranno essere installati, in deroga all'indice di edificabilità di zona, accessori con struttura portante e di tamponamento in legno e copertura secondo le modalità costruttive prevalenti in zona, per il deposito di attrezzatura da giardino o materiale al servizio della residenza. Questi accessori dovranno avere una superficie coperta massima di 6 mq, altezza massima di 2.40 ml e dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e dalle abitazioni previste in ogni singola Z.T.O. Questi accessori non potranno costituire preesistenza da recuperare a fini diversi da quello sopra descritto.

E' ammessa la realizzazione di pompeiane con le seguenti caratteristiche:

- struttura portante verticale con pilastri in legno, metallo o muratura;
- struttura orizzontale superiore in legno o metallo;
- distanza dai confini 5.00 ml salvo, per distanze inferiori, autorizzazione del confinante;
- altezza massima 3.00 ml;
- dimensione massima in pianta inferiore al 50% della superficie coperta dell'edificio principale e comunque non superiore a mq 40.00.

E' vietato ogni tipo di tamponatura laterale o superiore anche parziale (vetrate, teli ecc).

(articolo modificato con Varianti al P.R.G. n. 5 e n. 7)

PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 67 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi e comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

È vietato, inoltre, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconosciuta salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta da apposita perizia redatta da un geologo.

È vietato comunque costruire nuovi edifici su discariche di rifiuti dismesse.

Allacciamento all'acquedotto comunale

In relazione alla necessità di salvaguardare la risorsa acqua potabile, il rilascio del certificato di Agibilità conseguente ad interventi di nuova costruzione o ristrutturazione è vincolato alla dimostrazione del requisito di allacciamento all' acquedotto.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 7)

Art. 68 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra, abitabili ai sensi dei successivi articoli, devono essere sopraelevati da un minimo di cm.25 ad un massimo di cm.50 rispetto alla quota media del terreno, fatta eccezione per gli ampliamenti delle unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, posti al piano terra e al piano interrato tale spessore non fa volume urbanistico non essendoci locali sottostanti.

Qualora l'edificazione avvenga in fregio a strade esistenti, per quota media del terreno, ai soli effetti del presente articolo, si intende la quota del colmo della strada.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm.50, tra il terreno battuto ed il pavimento oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno cm.20.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per i quali devono essere adottate tecniche adeguate.

Art. 69 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti e in mancanza di queste dovranno rispettare, in linea di massima, le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Art. 70 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili secondo la legislazione vigente.

Art. 71 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune, sentito gli enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura conformemente alla vigente legge in materia

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II

IMPIANTI TECNICI

Art. 72 – INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

La sicurezza degli impianti è regolamentata dalla legge 05/03/1990, n. 46 e successive modifiche e integrazioni.

L'installazione di impianti tecnologici a servizio della residenza, condizionatori o parte di essi ecc., va eseguita all'interno di appositi locali di forma e dimensioni strettamente necessarie alla loro allocazione e funzionamento. Questi devono essere organicamente inseriti, per forma e materiali costruttivi, nella struttura edilizia e sono esclusi dal calcolo del volume; devono essere posti a 10 ml da altri edifici ed a 5 ml dal confine di proprietà.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 5)

Art. 73 - VENTILAZIONE MECCANICA

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, sarà possibile ricorrere a ventilazione meccanica, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

Nel caso di servizi igienici forniti di ventilazione forzata deve essere assicurato un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti e non vi debbono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 74 - CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA

Alla domanda di concessione relativa ad un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto dei "Consigli U.N.I." corrispondenti alla L. 584/75.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

Art. 75 - FOGNATURE

E' richiamato il rispetto della normativa posta: dalla Legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, dalla relativa normativa di

applicazione statale, regionale e successive modifiche ed integrazioni, oltre all'apposito regolamento che disciplina le modalità di scarico.

E, fatto obbligo dell'allacciamento alla pubblica fognatura per gli edifici prospicienti le vie dotate di tale servizio.

Impianto per la raccolta delle acque meteoriche.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione che comportano la completa demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di realizzare idoneo impianto per la raccolta delle acque meteoriche.

(articolo modificato con Variante al P.R.G. n. 7)

TITOLO III

REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Art. 76 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

Sono considerati locali abitabili, ai fini del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà, e precisamente:

A1 - soggiorno, sala da pranzo, cucina, cucina-pranzo, camere da letto.

A2- studio, sala di lettura, ufficio, ambulatorio.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo, e precisamente:

B1 - bagno, servizio igienico.

B2 - corridoio, taverna, ripostiglio, lavanderia, vano scala.

I locali non espressamente elencati sono classificati per analogia a criterio insindacabile del Capo Ufficio Tecnico su parere della Commissione Edilizia.

Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo; non si devono accettare definizioni poco chiare del tipo "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso".

Art. 77 - LOCALI ABITABILI

I locali abitabili devono essere in tutti i loro lati esterni totalmente esposti, per permettere, in maniera adeguata e diretta, illuminazione e ventilazione naturali, nonché la traspirazione dei muri. Nessun locale in tutto o in parte interrato può quindi essere considerato abitabile, ma può essere adibito soltanto a servizi facenti parte dell'abitazione.

DIMENSIONE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO DI NUOVA COSTRUZIONE

LOCALI ABITABILI:

superfici minime

- soggiorno mq.14

- camera singola mq. 9

- camera per due persone mq.14

Per il locale cucina è prescritta una superficie minima di mq. 9, riducibile a mq. 5 negli alloggi la cui superficie utile lorda sia inferiore a mq. 60, e deve essere provvisto di una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie netta del pavimento.

Il "posto cottura", annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed usufruire di aero-illuminazione naturale.

Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti di combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).

Qualora negli edifici esistenti, non esista la pratica possibilità di applicazione della cappa, è tollerato l'impiego di un elettroventilatore applicato ad una parete esterna o alla finestra del

locale, da mettere in funzione contemporaneamente all'apparecchio di cottura, sempre nel rispetto delle norme UNI-CIG sopra richiamate.

I locali di categoria A1 devono avere:

- una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml. 2;
- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2;
- una superficie netta di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali di categoria A2 devono avere:

- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00;
- una superficie di illuminazione ed aerazione, come sopra non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi, nei magazzini, anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a ml. 2,30.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente già destinato ad abitazione, esclusivamente per i locali di categoria A1, possono essere ammesse altezze diverse da quelle indicate ai precedenti punti.

I monolocali dovranno prevedere una superficie minima complessiva di 28 mq se per una persona, e di 38 mq per due persone.

Art. 78 - LOCALI ACCESSORI

a) locali per servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizio igienico dotato di W.C., lavabo, vasca da bagno o doccia e bidet ed aventi i seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a mq.4,5;
- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie finestrata apribile pari ad 1/8 della superficie netta di pavimento con un minimo inderogabile di mq.0,60;
- un'altezza minima di ml.2,40;
- non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo o più locali per i servizi igienici questi possono essere accessibili direttamente dai locali abitabili, ed avere una superficie minima di mq.2 con il lato minore non inferiore a m.0,90 ed essere aerati mediante ventilazione forzata ed illuminati artificialmente.

La ventilazione forzata deve consentire un adeguato ricambio d'aria, sia per l'allontanamento degli odori che per evitare la formazione di muffe.

Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce, in caso di locale cieco, o all'apertura della porta negli ambienti con illuminazione naturale, e garantire almeno un ricambio d'aria per ogni utilizzo.

b) taverne

Il locale deve essere fuori terra per almeno 1/3 della sua altezza; se ciò non è possibile le pareti esterne devono essere adeguatamente separate dal terreno con intercapedine ventilata in modo da permettere la traspirazione del vapore acqueo. Inoltre devono essere garantite illuminazione e ventilazione naturali dirette.

L'altezza non deve essere inferiore a m.2,40.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento. Dette aperture devono comunicare dritttamente con l'esterno. Nel computo della superficie stessa il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50% della superficie complessiva.

c) vani scala

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml.1,20, e possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio. Per scale interne degli alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml.1.

Per le scale di accesso ai locali di servizio, quali garage, cantine, ripostigli, sottotetti al servizio della sola residenza unifamiliare ed altri accessori, è ammessa una larghezza minima di ml.0,80; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione. Le scale di accesso ai locali di servizio per le unità non residenziali devono avere una larghezza minima di ml.0,80.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

Le ringhiere e i parapetti a quota superiore a m.1 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m.1; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro e da non consentire un'agevole arrampicata ai bambini.

Nel caso di scale delimitate da pareti continue deve essere comunque previsto un corrimano ad altezza di 0,90-1,00 m.

d) autorimesse

Se le autorimesse hanno una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m 2,20;
- aerazione naturale complessiva (permanente + apribile) di superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni sufficienti a garantire un corretto ricambio d'aria, comunque non inferiore a 1/100 della superficie di pavimento;
- non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono essere di norma aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
- assenza di impianti a fiamma libera o comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
- l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura ermetica.

Art. 79 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml.1,00 e comunque nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 80 - LOCALI A PIANO TERRA NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati, devono avere un'altezza minima di ml.2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art.67.

Debbono, altresì, avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

TITOLO IV

COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 81 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali ad uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

a) l'illuminazione naturale può essere INTEGRATA, se necessario, da adeguata illuminazione artificiale; dovrà comunque essere garantita una superficie minima di illuminazione naturale diretta pari almeno a 1/20 della superficie di calpestio.

b) l'aerazione naturale diretta può essere integrata con aerazione artificiale. Deve essere comunque assicurata una superficie aerante minima pari almeno a 1/30 della superficie di calpestio.

È consentito inoltre ricavare detti locali in piani interrati o seminterrati, o comunque, con quota di pavimento inferiore a quella del terreno circostante a condizione che l'accesso avvenga da un locale con la medesima destinazione d'uso sopraelevato di almeno cm. 25 rispetto alla quota del colmo strada.

L'altezza minima netta dev'essere di almeno mt.3 (mt 2,70 per gli edifici preesistenti).

Debbono essere comunque osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 82 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e di edifici privati devono essere rispettate le norme di cui alla LN 13/1989 ed al Decreto Ministero Lavori Pubblici n.236/1989. della L. 31/01/89 N. 13 e del D.M. 14/06/1989 N. 236.

Art. 83 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione al numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Per le attività di cui all'art. 17, 2° comma, lett. f) compatibili con la residenza, è ammessa l'altezza minima di mt 2,70, per ben individuate attività che non determinino nocumento alcuno e per le quali esista preventivo parere positivo dell'U.S.L. competente per il territorio in merito alla suddetta altezza.

Art. 84 - EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 79 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo di fabbrica locali ad uso stalla e ricovero animali e locali di deposito di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 85 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo ed avente superficie liscia, impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia in modo particolare per le distanze valgono i disposti di cui alla D.G.R. n. 7949/1989. Sono fatte salve maggiori distanze se richieste dall'ULSS.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

Le vasche per la raccolta liquami dovranno essere realizzate in modo da permettere la maturazione separata del liquame in esse contenuto, per un periodo di almeno 4 mesi (doppia vasca, setto divisorio ecc.). Dovranno avere inoltre caratteristiche di perfetta tenuta idraulica.

PARTE QUARTA

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 86 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso, devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, dev'essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml.2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziate mediante zebraure e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, ecc.) devono avere requisiti di resistenza e stabilità conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie, soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 in caso di transito veicolare e ml. 2,20 in caso di transito pedonale, avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 87 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il lo scoscendimento delle pareti le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito.

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Capo Ufficio Tecnico del Comune, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni caso, saranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di Polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione, specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 88 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione al BUR .

Art. 89 - NORME ABROGATE

È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 90 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in caso di diversa composizione da quella prescritta.

Art. 91 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica.
Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art. 92 - POTERI DI DEROGA

Il Capo Ufficio Tecnico del Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore , limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona e la variazione non sia superiore al 50% dei parametri edificatori.

INDICE

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	pag. 1
Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 1

Titolo II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 4 – Disposizioni generali	pag. 2
Art. 5 – Manutenzione ordinaria	pag. 2
Art. 6 – Manutenzione straordinaria	pag. 2
Art. 7 – Restauro e di risanamento conservativo	pag. 3
Art. 8 – Ristrutturazione edilizia	pag. 3
Art. 9 – Ristrutturazione urbanistica	pag. 4
Art. 10 – Interventi di ampliamento	pag. 4
Art. 11 – Interventi nuova costruzione	pag. 4

Titolo III - NORME DI PROCEDURA

Art. 12 – Opere soggette a concessione	pag. 5
Art. 13 – Opere soggette ad autorizzazione	pag. 5
Art. 14 – Opere soggette a denuncia di inizio di attività	pag. 6
Art. 15 – Opere non soggette a concessione, autorizzazione o denuncia d'inizio d'attività	pag. 6
Art. 16 – Opere da eseguirsi a cura del Comune	pag. 6
Art. 17 – Opere da eseguirsi a cura dello Stato, Regione e Provincia	pag. 7
Art. 18 – Norme per la presentazione dei progetti	pag. 7
Art. 19 – Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare	pag. 9
Art. 20 – Procedure per il rilascio della concessione edilizia	pag.12
Art. 21 – Concessione ed autorizzazione a costruire	pag.13
Art. 22 – Ammissibilità delle domande di concessione edilizia	pag.13
Art. 23 – Onerosità della concessione	pag.13
Art. 24 – Concessione gratuita	pag.14.
Art. 25 – Edilizia convenzionata	pag.14
Art. 26 – Varianti al progetto di concessione	pag.14
Art. 27 – Voltura della concessione	pag.15
Art. 28 - Piani urbanistici attuativi	pag.15
Art. 29 - Domanda d'approvazione di un piano urbanistico attuativo	pag.15
Art. 30 - Elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione	pag.16
Art. 31 - Procedure di presentazione, istruttoria e approvazione	pag.18
Art. 32- Piani urbanistici attuativi d'ufficio	pag.19
Art. 32 Bis - Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica	pag.19
Art. 33 – Opere di urbanizzazione	pag.19

Titolo IV - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 34 - Attribuzione della Commissione Edilizia	pag.20
Art. 35 - Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia	pag.20

Titolo V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 36 - Punti di linea e di livello	pag.21
Art. 37 - Inizio e termine dei lavori	pag.21
Art. 38 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.22
Art. 39 - Vigilanza sulle costruzioni	pag.22
Art. 40 - Annullamento della concessione	pag.22
Art. 41 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	pag.23
Art. 42 – Evidenza della concessione, dell'autorizzazione e del progetto	pag.23
Art. 43 – Validità della concessione e della autorizzazione	pag.23

Titolo VI - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 44 - Licenza d'uso, abitabilità e agibilità	pag.24
Art. 45 - Agibilità di edifici specifici e di uso collettivo	pag.24
Art. 46 – Utilizzazione abusiva delle costruzioni	pag.25
Art. 47 – Inibizione all'abitabilità ed agibilità dei fabbricati	pag.25

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 48 - Decoro degli edifici	pag.26
Art. 49 – Decoro degli spazi edificati e non edificati	pag.26
Art. 50 - Coperture e pluviali	pag.26
Art. 50 Bis – Superfici vetrate	pag.27
Art. 51 - Scale esterne e rampe carrabili	pag.27
Art. 52 – Illuminazione sotterranei	pag.27
Art. 53 - Cortili	pag.27
Art. 54 – Comignoli e sovrastrutture varie	pag.27
Art. 55 – Antenne radiotelevisive, ripetitori e tralicci	pag.27
Art. 56 - Recinzioni	pag.28
Art. 57 - Marciapiedi	pag.28
Art. 58 - Portici e passaggi coperti gravati da servitù di uso pubblico - portici privati	pag.29
Art. 59 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.29
Art. 60 - Insegne e segnali indicatori	pag.30
Art. 61 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.30
Art. 62 - Edicole	pag.30
Art. 63 - Cabine telefoniche e pensiline	pag.30
Art. 64 - Numeri civici	pag.30
Art. 65 - Casette per recapito corrispondenza	pag.31
Art. 66 - Alberature	pag.31
Art. 66 bis – Accessori pertinenziali	pag.31

PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

Titolo I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 67 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.32
Art. 68 - Protezione dall'umidità	pag.32
Art. 69 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag.32
Art. 70 - Isolamento acustico	pag.32
Art. 71 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag.33

Titolo II - IMPIANTI TECNICI

Art. 72 – Installazione di impianti	pag.33
Art. 73 - Ventilazione meccanica	pag.33
Art. 74 - Condizionamento d'aria	pag.33
Art. 75 - Fognature	pag.33

Titolo III - REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Art. 76 – Classificazione dei locali ad uso residenziale	pag.34
Art. 77 – Locali abitabili	pag.34
Art. 78 - Locali accessori	pag.35
Art. 79 - Corridoi e disimpegni	pag.36
Art. 80 - Locali a piano terra non abitabili, seminterrati e scantinati	pag.36

Titolo IV - COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 81 - Edifici e locali di uso collettivo	pag.36
Art. 82 - Barriere architettoniche	pag.37
Art. 83 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.37
Art. 84 - Edifici residenziali a servizio dell'agricoltura	pag.37
Art. 85 - Impianti a servizio dell'agricoltura	pag.37

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 86 – Opere provvisionali	pag.39
Art. 87 – Scavi e demolizioni	pag.39

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 88 - Entrata in vigore del presente Regolamento	pag.40
Art. 89 - Norme abrogate	pag.40
Art. 90 - Decadenza della Commissione Edilizia	pag.40
Art. 91 - Sanzioni	pag.40
Art. 92 - Poteri di deroga	pag.40