

COMUNE DI MARTIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Elaborato:

Regolamento edilizio

INDICE

Indice sistematico - cronologico

TITOLO I NORME GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività
- Art. 3 - Onerosità della concessione
- Art. 4 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento
- Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni statali o regionali

TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I CONCESSIONE EDILIZIA

- Art. 6 - Interventi soggetti a concessione
- Art. 7 - Soggetti aventi diritto alla concessione
- Art. 8 - Concessioni edilizie speciali: deroghe
- Art. 9 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi
- Art. 10 - Domanda di concessione edilizia
- Art. 11 - Progettazione e direzione dei lavori
- Art. 12 - Richiesta di parere preliminare (pre-progetto)
- Art. 13 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia
- Art. 14 - Procedure per l'esame della richiesta di concessione - Pareri
- Art. 15 - Determinazioni sulla domanda di concessione - Esposti e ricorsi
- Art. 16 - Caratteristiche dell'atto di concessione
- Art. 17 - Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori
- Art. 18 - Trasferimento della concessione ad altro titolare
- Art. 19 - Varianti al progetto approvato

CAPO II AUTORIZZAZIONI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ

- Art. 20 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 21 - Denunce di inizio attività (d.i.a.)
- Art. 22 - Interventi non soggetti ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività
- Art. 23 - Presentazione della domanda di autorizzazione - Documenti da allegare
- Art. 24 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività - Procedure
- Art. 25 - Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione
- Art. 26 - Caratteristiche dell'atto di autorizzazione
- Art. 27 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive; cave - torbiere - alveo di fiume
- Art. 28 - Competenze
- Art. 29 - Funzioni di vigilanza

CAPO III

OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

- Art. 30 - Opere eseguite da amministrazioni dello Stato
- Art. 31 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali
- Art. 32 - Opere urgenti ed indifferibili

TITOLO III

ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I

ORGANI

- Art. 33 - Formazione della commissione edilizia
- Art. 34 - Astensione o ricusazione dei membri della Commissione edilizia
- Art. 35 - Competenze della commissione edilizia
- Art. 36 - Compensi ai componenti la Commissione edilizia

CAPO II

UFFICI

- Art. 37 - Ufficio tecnico comunale - Competenze
- Art. 38 - Parere sanitario dell'U.S.L.

CAPO III

PROCEDURE

- Art. 39 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 40 - Apertura e organizzazione del cantiere
- Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta
- Art. 42 - Custodia del cantiere
- Art. 43 - Documenti da conservare in cantiere
- Art. 44 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere
- Art. 45 - Direttore dei lavori e costruttore
- Art. 46 - Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori
- Art. 47 - Inizio dei lavori
- Art. 48 - Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto
- Art. 49 - Termine dei lavori
- Art. 50 - Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere
- Art. 51 - Collaudi

CAPO II

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

- Art. 52 - Competenza ed attribuzioni del Sindaco

TITOLO V
ABITABILITA' - AGIBILITA' - UTILIZZO

- Art. 53 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità - Domanda di autorizzazione e documenti a corredo
Art. 54 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo
Art. 55 - Utilizzazione abusiva di costruzioni
Art. 56 - Dichiarazione di inabitabilità

TITOLO VI
**PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA
DELL'AMBIENTE**

CAPO I
IGIENE

- Art. 57 - Igiene dell'ambiente
Art. 58 - Isolamento dell'umidità
Art. 59 - Isolamento acustico
Art. 60 - Contenimento del consumo di energia negli edifici
Art. 61 - Rifornimento idrico
Art. 62 - Impianti elettrici
Art. 63 - Ventilazione meccanica

CAPO II
TUTELA DELL'AMBIENTE

- Art. 64 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche
Art. 65 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

CAPO III
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- Art. 66 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco
Art. 67 - Centrali termiche
Art. 68 - Autorimesse

CAPO IV
PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 69 - Norme tecniche di buona costruzione

CAPO V
REQUISITI DEI LOCALI

- Art. 70 - Classificazione dei locali - Definizioni
Art. 71 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi
Art. 72 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine
Art. 73 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche
Art. 74 - Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

CAPO VI
EDILIZIA RURALE

- Art. 75 - Impianti a servizio dell'agricoltura
- Art. 76 - Letamai e concimaie

CAPO VII
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI - ELEMENTI DI DECORO
URBANO

- Art. 77 - Decoro degli edifici
- Art. 78 - Decoro degli spazi
- Art. 79 - Strade
- Art. 80 - Tinteggiature
- Art. 81 - Elementi aggettanti
- Art. 82 - Condutture aeree
- Art. 83 - Tende mobili
- Art. 84 - Tabelle stradali e numeri civili
- Art. 85 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici
- Art. 86 - Antenne radiotelevisive e collettori solari
- Art. 87 - Parapetti, balaustre, ringhiere
- Art. 88 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate
- Art. 89 - Comignoli e sovrastrutture varie
- Art. 90 - Opere in zone di particolare interesse

CAPO VIII
MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

- Art. 91 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali
- Art. 92 - Percorsi ciclabili
- Art. 93 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse
- Art. 94 - Recinzioni
- Art. 95 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo aperto
- Art. 96 - Parcheggi

TITOLO VII
PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I
PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- Art. 97 - Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)
- Art. 98 - Proposta di convenzione
- Art. 99 - Oneri sostitutivi della concessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria
- Art. 100 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione
- Art. 101 - Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione
- Art. 102 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli
- Art. 103 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 104 - Concessioni edilizie nella lottizzazione
- Art. 105 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

CAPO II
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P.)

Art. 106 - Proposta di piano di recupero

Art. 107 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.

CAPO III
NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Art. 108 - Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale

Art. 109 - Ambito della normativa di compatibilità ambientale

Art. 110 - Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura

TITOLO VIII
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 111 - Parametri urbanistici

Art. 112 - Parametri edilizi

Art. 113 - Altre definizioni

TITOLO IX
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 114 - Entrata in vigore del regolamento

Art. 115 - Norme abrogate

Art. 116 - Poteri di deroga

Art. 117 - Sanzioni

TITOLO X
AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI

Art. 118 - Campeggi liberi occasionali

Art. 119 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

Art. 120 - Installazioni di strutture trasferibili precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti similari.

INDICE
SISTEMATICO - CRONOLOGICO
delle norme legislative richiamate nel regolamento edilizio

ABITAZIONI:

D.M. 5 luglio 1975 - altezze minime e requisiti igienici dei locali di abitazione

ASCENSORI:

D.P.R. 29 maggio 1963, n. 1497 - norme tecniche per ascensori

L. 30 marzo 1971, n. 118 - norme in favore di mutilati e invalidi civili

D.M. 18 settembre 1975 - norme tecniche di sicurezza per la costruzione ed esercizio di scale mobili

D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 - barriere architettoniche

D.M. 28 maggio 1979 - norme di sicurezza per ascensori, montacarichi, cremagliere

D.M. 9 dicembre 1987 - Attuazione norme C.E.E. relative agli ascensori elettrici

AUTORIMESSE:

D.M. 1° febbraio 1986 - norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

D.L. 30 gennaio 1971, n. 5

L. 30 marzo 1971, n. 118 - norme in favore di mutilati ed invalidi civili

D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 - barriere architettoniche

L. 9 gennaio 1989, n. 13 - disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

D.M. 14 giugno 1989, n. 236 - prescrizioni tecniche in materia di barriere architettoniche

Circ. 22 giugno 1989, n. 1669/U.L. - Circolare esplicativa L. 9-1-89, n. 13

BELLEZZE ARTISTICHE NATURALI:

L. 1 gennaio 1939, n. 1089 - tutela delle cose di interesse artistico storico

L. 29 giugno 1939, n. 1497 - norme per la protezione delle bellezze naturali

R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 - regolamento di applicazione L. n. 1497/1939

D.L. 27 giugno 1985, n. 312 - disposizioni urgenti per la tutela delle zone di interesse ambientale

L. 8 agosto 1985, n. 431 - disposizioni urgenti per la tutela delle zone di interesse ambientale

CAMPEGGI E COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI:

L. 21 marzo 1958, n. 326 - disciplina dei complessi ricettivi turistico sociali

D.P.R. 20 giugno 1961, n. 869 - norme di attuazione della legge n. 326/1958

CEMENTI ARMATI:

L. 5 novembre 1971, n. 1086 - disciplina delle opere in conglomerato cementizio

D.M. 1 aprile 1983 - disciplina delle opere in conglomerato cementizio

D.M. 9 gennaio 1996 - Norme tecniche per calcolo strutture in c.a. e metalliche

CENTRALI TERMICHE:

L. 26 luglio 1965, n. 996 - provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico settore impianti termici

L. 13 luglio 1966, n. 615 - installazione, conduzione, vigilanza sugli impianti termici

D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391 - regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615

L. 30 aprile 1976, n. 373 - norme sul contenimento dei consumi energetici per usi termici

COMMERCIO:

- L. 11 giugno 1971, n. 426 - disciplina del commercio
- D.M. 14 gennaio 1972 - regolamento per la disciplina del commercio
- D.L. 26 gennaio 1987, n. 9
- L. 27 marzo 1987, n. 121 - norme integrative per i piani di commercio
- L. 6 febbraio 1987, n. 15 - commercio nei centri storici

CONSUMI ENERGETICI:

- L. 30 aprile 1986, n. 373 - norme sul contenimento dei consumi energetici
- D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 - regolamento per l'esecuzione L. 373/1976
- D.M. 23 novembre 1982 - contenimento dei consumi negli impianti industriali
- L. 9 gennaio 1991, n. 10 - Piano Energetico Nazionale
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 - regolamento impianti termici

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA AGEVOLATA

- L. 2 luglio 1949, n. 408 - incremento costruzioni edilizie
- L. 18 aprile 1962, n. 167 - acquisizione aree per edilizia
- L. 22 ottobre 1971, n. 865 - programmi edilizia residenziale pubblica
- L. 27 marzo 1975, n. 166 - attività edilizia servizi igienici
- L. 5 agosto 1978, n. 457 - norme per l'edilizia residenziale
- L. 25 marzo 1982, n. 94 - edilizia residenziale
- L. 8 agosto 1977, n. 513 - norme sui servizi igienici nelle abitazioni
- D.M. 9 gennaio 1987 - norme tecniche per la progettazione costruzione e collaudo di edifici

EDILIZIA RURALE:

- R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 - T.U. leggi sanitarie
- D.M. 7 novembre 1968 - case per lavoratori agricoli

IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E DI VENTILAZIONE:

- L. 27 maggio 1975, n. 166 - ventilazione dei locali e servizi.
- D.M. 5 luglio 1975

ATTIVITA DI CAVA:

- L. 9 aprile 1959, n. 128 - norme di polizia nelle miniere e cave

IMPIANTI TERMICI: (vedi centrali termiche)

INDUSTRIE INSALUBRI:

- D.M. 19 novembre 1981 - elenco industrie insalubri

INQUINAMENTO ACUSTICO

- L. 26 ottobre 1995, n. 447 - legge-quadro sull'inquinamento acustico

INQUINAMENTO ATMOSFERICO:

- L. 13 aprile 1966, n. 615 - provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico
- D.P.R. 24 ottobre 1967, n. 1288 - inquinamento atmosferico da impianti termici
- D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391 - regolamento per l'esecuzione della L. 615/1966
- D.P.R. 15 aprile 1971, n. 322 - regolamento per l'esecuzione della L. 615/1966 per il settore industriale
- D.P.C.M. 28 marzo 1983 - limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni inquinanti

l'aria

- D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175 - per l'esercizio di attività industriali inquinanti

INQUINAMENTO IDRICO:

- L. 24 dicembre 1979, n. 650 - integrazione della l. 319/1976
- L. 10 maggio 1976, n. 319 - tutela delle acque dall'inquinamento

ISOLAMENTO ACUSTICO:

- D.M. 5 luglio 1975 - norme costruttive per l'isolamento acustico
- D.M. 18 dicembre 1975 - norme tecniche per l'isolamento acustico delle pareti
- D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203 - inquinamento atmosferico

ISOLAMENTO TERMICO:

- L. 30 aprile 1976, n. 373 - contenimento del consumo energetico per usi termici
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 - regolamento di esecuzione della L. n. 373/1976

LIMITI DI DISTANZA, E DI ALTEZZA DEI FABBRICATI:

- D.M. 1 aprile 1968 - distanze minime a protezione del nastro stradale
- D.M. 2 aprile 1968 - limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra fabbricati
- L. 12 novembre 1968, n. 1202 - distanze legali dalla sede ferroviaria

LOCALI ADIBITI A PUBBLICI ESERCIZI:

- R.D. 18 giugno 1931, n. 773 - legge di pubblica sicurezza - regolamento alla legge di pubblica sicurezza R.D. 6 maggio 1940, n. 635
- Circol. M. I. 15 febbraio 1951, n. 16 - norme di sicurezza nei locali di pubblico spettacolo
- D.M. 22 luglio 1982 - autorizzazione alla costruzione, trasformazione e adattamento immobili da destinare a pubblico spettacolo
- D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 - regolamento servizio di vigilanza antincendio
- Circol. M. I. 11 dicembre 1985, n. 36 - prevenzione incendi

NORME ANTINCENDI:

- D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 - regolamento per il servizio di prevenzione e vigilanza antincendio
- Decreto Min. Int. 16 febbraio 1982 - attività soggette alle visite di prevenzione incendi
- Dec. Min. Int. 30 novembre 1983 - termini definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi
- Dec. Min. Int. 16 maggio 1987, n. 246 - norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione

NORME TECNICHE PER COSTRUZIONI EDILIZIE:

- L. 25 novembre 1962, n. 1684 - norme tecniche per costruzioni edilizie
- D.M.L.P. 9 gennaio 1987 - norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo edifici in muratura
- D.M.L.P. 3 dicembre 1987 - norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate
- D.M.L.P. 11 marzo 1988 - norme, criteri e prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione

PARCHEGGI:

- L. 28 febbraio 1985, n. 47 - uscita delle vetture dalle autorimesse
- D.L. 20 luglio 1987, n. 285 - parcheggi per la decongestione del traffico
- L. 24 marzo 1989, n. 122 - disposizioni in materia di parcheggi

PASSI CARRAI - USCITA DALLE AUTORIMESSE:

- D.M. 20 novembre 1981 - prescrizioni

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA:

- L. 17 agosto 1942, n. 1150 - legge urbanistica
- L. 28 gennaio 1977, n. 10 - norme per l'edificabilità dei suoli

PIANI DI RECUPERO:

L. 5 agosto 1978, n. 457 - norme per l'edilizia residenziale

D.L. 23 gennaio 1982, n. 9

L. 25 marzo 1982, n. 94 - norme d'edilizia residenziale

REQUISITI MINIMI DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI:

D.M. 5 luglio 1975 - altezza minima e requisiti igienici sanitari dei locali di abitazione

RIFIUTI:

D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 - Norme sulla raccolta e smaltimento dei rifiuti

SICUREZZA:

D.M. 16 gennaio 1996 - criteri generali per la verifica della sicurezza e dei carichi e sovraccarichi

D. Lgs. 19 settembre 1994, n. 426 - attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro

D. Lgs. 19 marzo 1996, n. 242 - modifiche al D. Lgs. 626/94

D. Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 - sicurezza nei cantieri

STRADE:

D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - nuovo codice della strada

D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 - modifiche al nuovo codice della strada

D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 - regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada

D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610 - modifiche al regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada

INDICE

SISTEMATICO - CRONOLOGICO

delle norme legislative regionali richiamate nel regolamento edilizio

L.R. 9 marzo 1976, n. 10 Norme in materia urbanistica e misure provvisorie in tutela ambientale

Circolare 20 marzo 1978, n.2-A Istruzioni per le disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.P.R.G. 1/8/1977, nr 9743-271

L.R. 30 ottobre 1985, n. 23 Norme

L.R. 22 gennaio 1989, n. 45 Legge urbanistica regionale

L.R. 7 giugno 1989, n. 30 Disciplina delle attività di cava

L.R. 30 agosto 1991, n. 32 Norme

DEC 3 agosto 1994, n.228 direttive per le zone agricole

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici, piani di lottizzazioni ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione ed, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

Art. 2

Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, apposita autorizzazione al Sindaco, ovvero, nei casi prescritti dalla legge o dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

Art. 3

Onerosità della concessione

Il rilascio della concessione comporta di norma la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo della costruzione come previsto dalle norme vigenti.

Art. 4

Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento

Sono *sovraordinate* al presente regolamento tutte le norme regionali e nazionale in materia urbanistico - edilizia, anche se non espressamente menzionata con particolare riferimento alle seguenti norme:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Legge 28.01.1977 n° 10;
- Legge 05.08.1978 n° 457;
- D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u;
- Legge R.A.S. 20.03.1985 n° 23;
- Legge R.A.S. 22.12.1989 n° 45;
- Legge R.A.S. 01.07.1991 n° 20.

Sono norme *integrative* del presente regolamento:

- il piano urbanistico Comunale P.U.C.;
- i piani attuativi vigenti

Art. 5

Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

TITOLO II
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I
CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6

Interventi soggetti a concessione

L'esecuzione di opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta a concessione edilizia tranne nei casi nei quali, ai sensi dei successivi artt. 20, 21 e 22, le opere medesime rientrano tra le categorie soggette ad autorizzazione o a d.i.a.

Art. 7

Soggetti aventi diritto alla concessione

Hanno titolo a richiedere la concessione edilizia:

- 1) il proprietario dell'area edificabile;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 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 art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrorodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o atto notorio ai sensi dell'art. 4, l. 15/68.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

- 6) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

- 7) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita 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;
- 8) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:
 - il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
 - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Per tutti i soggetti elencati ai punti 7 e 8, il documento attestante il titolo è la copia

autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale o da altre Amm/ni devono essere conformi allo strumento urbanistico generale, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla Legge 3.1.1978 n° 1 e dalla L.R. 19.05.1981, art. 25.

Art. 8

Concessioni edilizie speciali: deroghe

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo atto autorizzativo o di concessione edilizia.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli 14 e seguenti.

Successivamente al parere dell'ufficio e della Commissione edilizia sulla domanda, si pronuncia il Consiglio comunale che approverà il progetto dando attuazione all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Il Responsabile dell'ufficio edilizia, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Responsabile dell'ufficio edilizia rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

Art. 9

Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedito e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona, con fronte libero tra due edifici contigui non superiore a ml. 12.

Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre che ad ottemperare al rispetto dei requisiti che caratterizzano l'emanazione di tale atto, è soggetto alle particolari disposizioni procedurali di cui ai successivi articoli 10 e seguenti.

Art. 10

Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia, redatta su carta legale o su modelli predisposti dall'Amm.ne ed indirizzata al Sindaco, deve contenere:

- 1) oggetto della domanda;
- 2) generalità, indirizzo codice fiscale del richiedente;
- 3) nome e cognome del progettista, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale cui appartiene il progettista.

Art. 11

Progettazione e direzione dei lavori

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa, ad Ingegneri, Architetti e Geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali e, per quanto di loro competenza, a Dottori agronomi e Periti edili o agrari.

Tutti gli elaborati e gli allegati di progetto dovranno essere sottoscritti dal professionista e timbrati col proprio timbro dal quale risulti in numero e l'Ordine o Albo di appartenenza.

Pertanto, l'ufficio tecnico comunale è tenuto a respingere gli elaborati privi di quanto indicato nel comma precedente.

Art. 12

Richiesta di parere preliminare (pre-progetto).

L'avente titolo, può richiedere al Sindaco di sottoporre all'esame della C.E. un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 13.

Il parere espresso dalla C.E. non costituisce presunzione di approvazione del progetto.

Questa procedura può essere richiesta per:

- piani urbanistici di attuazione,
- progetti di residenze per cubature superiori ai 1000 mc,
- progetti di insediamenti produttivi.

Art. 13

Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità sull'area stessa.

L'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà ricevuta con indicata la data di ricevimento.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni dovrà essere allegato il relativo progetto composto da:

a) - Corografia scala 1:10.000, per gli interventi ricadenti fuori dal perimetro urbano, estesa per un raggio non inferiore a 1000 m del territorio circostante;

b) - Corografia in scala 1:1000 per gli interventi all'interno del perimetro urbano contenenti l'identificazione del lotto, le prescrizioni e le indicazioni del piano urbanistico (stralcio del P.U.C.);

c) - Planimetria catastale del lotto estesa alle proprietà confinanti con identificazione catastale delle stesse e con l'inserimento delle opere progettate.

d)- Planimetria generale dell'area interessata all'intervento in scala non inferiore ad 1:500 con verifica ed indicazione puntuale delle quote altimetriche delle distanze e con indicazione delle eventuali emergenze architettoniche e morfologiche comprese in un raggio di 30 m dal lotto interessato dal progetto.

e)- Planimetria generale di sistemazione del lotto nella quale sono evidenziati, le sistemazioni degli accessi dalla via pubblica, le recinzioni e sistemazioni esterne, le aree da destinarsi a parcheggio sia coperto che scoperto nonché i collegamenti agli impianti tecnici;

f)- Disegni quotati in scala non inferiore ad 1:100 con l'indicazione planimetrica di tutti i livelli degli edifici dal livello delle fondazioni al piano della copertura;

g)- Sezioni trasversali e longitudinali in numero sufficiente ad individuare l'edificio in ogni sua parte.

h)- prospetti su tutti i fronti visibili con indicazione degli ingombri degli edifici circostanti.

I)- destinazione d'uso di tutti i locali.

l)- pianta con definizione degli ingombri per il calcolo e la verifica delle superfici coperte e dei volumi di progetto.

m)- pianta per il calcolo delle superfici utili e non residenziali e compilazione dei modelli per il calcolo degli oneri concessori.

n) - relazione illustrativa e geotecnica nel rispetto del D.M. 21.1.1981;

o)- nulla osta, ove richiesto, del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco;

p) - autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.

q) - relazione tecnica descrittiva dell'intervento proposto con riferimento alle particolarità dell'opera, sistemi costruttivi e dotazione impiantistica prevista

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1-6-1939, n. 1089, il titolare dovrà richiedere l'autorizzazione alla competente Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

Sono inoltre subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individue vincolate ai sensi della legge 29-6-1939, n. 1497.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.

Tutte le tavole di cui ai precedenti commi e la relazione illustrativa deve essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisca nell'ambito comunale sono richieste tre copie degli elaborati; per le opere la cui approvazione non si esaurisca nell'ambito comunale, sono necessarie almeno cinque copie.

Art.14

Procedure per l'esame della richiesta di concessione - Pareri

La domanda di concessione ad edificare, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli, va presentata al Comune, il quale appone su una copia della domanda il timbro con la data di arrivo.

L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente (per notifica o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento del pubblico a norma dell'art. 4, legge 493/93.

Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di concessione in ordine di

presentazione e di regola, verifica anche mediante sopralluogo la conformità del progetto alle prescrizioni del P.U.C., del R.E., dell'eventuale Piano urbanistico attuativo del P.U.C.. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 gg. dalla data di presentazione della domanda.

L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato 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 responsabile dell'ufficio competente al rilascio della concessione.

Sui progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente, 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 a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto per le opere elencate all'articolo 21.

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

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 all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Prima del rilascio della concessione, il responsabile del procedimento deve verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- 1) una copia degli elaborati di progetto dotati di nulla osta da parte del Comandante provinciale dei VV.FF.(nei casi previsti dalle norme vigenti);
- 2) Attestazione del deposito presso Ufficio del genio civile dei calcoli per le opere in C.A. nei casi previsti
- 2b) documentazione inerente l'isolamento termico;
- 3) autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, e ai sensi della legge 1497/1939;
- 4) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrai su strade appartenenti alle rispettive competenze e nel caso di immobili ricadenti in

fasce di rispetto stradale;

- 5) autorizzazione delle FF.SS. di cui al D.P.R. 11-7-80, n. 753 per immobili ricadenti nella fascia di rispetto delle linee ferroviarie;
- 6) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.

Per le *opere pubbliche comunali* non si procede al rilascio di concessione né di autorizzazione edilizia in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.

Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista abilitato secondo disposizioni articolo 12 del presente regolamento che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 15

Determinazioni sulla domanda di concessione - Esposti e ricorsi

Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, il responsabile del provvedimento entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando la concessione.

La decisione deve essere notificata al richiedente la concessione nei 15 giorni successivi.

Qualora il responsabile del procedimento decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha firmato la concessione deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio della stessa mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta in bollo, ottenerne copia conforme.

Chi ha interesse può presentare ricorso al T.A.R. contro il rilascio della concessione qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio della concessione edilizia non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Il rilascio della concessione ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 16

Caratteristiche dell'atto di concessione

L'atto con il quale il responsabile del provvedimento rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia comunale e il numero progressivo di concessione, sottoscritti dal responsabile del provvedimento viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;

- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo art. 17 del presente regolamento. La concessione deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati" in conformità a quanto previsto dagli articoli 47 e 49 del presente regolamento;
- 9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 10) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 11) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
- 12) il richiamo a eventuali successivi obblighi del concessionario e precisamente:
 - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
 - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico secondo quanto specificato all'art. 47 di questo regolamento.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile del provvedimento, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con la concessione, ove sia necessario, il responsabile del provvedimento approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

Art. 17

Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa) non sono stati iniziati i lavori (art. 4 legge n. 1/1977).

Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda l'art. 47.

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, la concessione resta valida fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade infine qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il concessionario può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal responsabile del provvedimento, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche che siano in conflitto con la concessione da prorogare.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione stessa o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente la concessione.

Il responsabile del provvedimento può rilasciare la nuova concessione previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 7 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del provvedimento rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

La domanda di nuova concessione (o di concessione per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 14. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 13, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria concessione ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

La concessione è irrevocabile.

In caso di mancata utilizzazione della concessione i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare della concessione.

Art. 18

Trasferimento della concessione ad altro titolare

La concessione non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 7.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 17.

Art. 19

Varianti al progetto approvato

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Per il rilascio dell'autorizzazione di variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 14 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 15 del presente regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente art. 17.

Qualora le varianti al progetto già approvato con concessione edilizia non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 31, legge 457/78 e dal Piano regolatore o programma di fabbricazione), non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni della concessione edilizia originaria, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si deve effettuare una *denuncia di inizio di attività* secondo le procedure dei successivi articoli 21 e 24.

Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui alla concessione originaria.

CAPO II AUTORIZZAZIONI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 20

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione tutte le opere elencate al successivo articolo 21 che ricadono nelle zone escluse dall'ambito di applicabilità della "denuncia di inizio attività" indicate nel 3° comma del citato articolo.

Art. 21

Denunce di inizio attività (d.i.a.)

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività (ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537) alle condizioni di cui al successivo secondo comma i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) 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 di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) 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;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La denuncia di inizio attività si applica solo se:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Qualora non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente non si può applicare la denuncia di inizio attività, ma occorre richiedere autorizzazione edilizia ai sensi del precedente articolo 20.

Gli immobili (aree o edifici) in cui non sussistano le condizioni delle lettere a) e b) del comma che precede devono considerarsi "zone escluse" dall'ambito di applicabilità della denuncia

di inizio di attività.

Art. 22

Interventi non soggetti ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale né a denuncia di inizio di attività:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifici.
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) demolizione di opere abusive, ordinate in applicazione dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 23

Presentazione della domanda di autorizzazione -

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 20 del presente regolamento deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto aventi titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.

La richiesta di autorizzazione da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carta legale e deve contenere le generalità e il codice fiscale del richiedente e del progettista.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, secondo quanto specificato all'art. 7 e i relativi elaboratori tecnici.

Gli elaborati vanno prodotti in due copie eliografiche piegate in formato UNI A4 nei quali dovrà essere evidenziata, in scala non inferiore ad 1 : 200, la planimetria dell'oggetto dell'intervento e in maggiore scala gli elementi di dettaglio redatti a norma 11.

Nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 della L. 319/1976 e all'art. 13 della L. 650/1979.

Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 24

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività - Procedure

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una *dettagliata relazione* a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che *asseveri la conformità delle opere* da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un *certificato di collaudo finale* che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi

degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 25

Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione

Le richieste di autorizzazione vanno consegnate al Comune, e regolarmente protocollate, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria ai sensi del precedente art. 23.

All'atto della presentazione l'ufficio abilitato al ricevimento verifica la completezza della domanda e comunica al richiedente (per notifica o raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento degli uffici.

Il responsabile del procedimento istruisce le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate all'art. 14 per le domande di concessione.

Nei casi previsti dalla L. 615/66, il responsabile del procedimento trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.

Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale salvo quanto previsto dal P.U.C., il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Art. 26

Caratteristiche dell'atto di autorizzazione

L'atto con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- 2) le generalità e l'indirizzo del richiedente;
- 3) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con un riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto ai sensi del precedente art. 23.

Copia di tali elaborati, con numero progressivo di identificazione dell'autorizzazione e sottoscritti dal responsabile del provvedimento, viene restituita al richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione e va conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata, va conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale.

- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esistente) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 6) gli estremi dei nullaosta, attestati ed autorizzazioni preventivi necessari ai sensi di quanto specificato nei due ultimi paragrafi dell'art. 23. Nel caso in cui le autorizzazioni siano condizionate, l'atto di autorizzazione dovrà riportare le condizioni imposte dagli enti competenti;
- 7) la destinazione d'uso attuale dell'immobile per il quale si autorizza l'intervento e il divieto di modifica di tale destinazione d'uso.

Il responsabile del provvedimento, sentiti gli organi consultivi, con il provvedimento di autorizzazione può anche adottare particolari condizioni di carattere edilizio, igienico, ambientale per il miglioramento estetico e funzionale del progetto e per il suo completo adeguamento alla vigente legislazione ed alla strumentazione urbanistica comunale.

Le richieste di modifica non debbono però incidere sulla sostanza del progetto, altrimenti si impone la rielaborazione dello stesso.

Nell'atto con il quale viene rilasciata l'autorizzazione vanno richiamati anche i successivi obblighi del soggetto attuatore:

- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, secondo

- quanto specificato all'art. 41 del presente regolamento;
- di comunicare l'inizio dei lavori;
 - di ottenere l'autorizzazione all'uso degli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche prima della loro messa in funzione (solo nei casi in cui tali autorizzazioni siano necessarie).

Art. 27

Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave - torbiere - alveo di fiume

Gli elementi per il permesso di ricerca, rilascio e durata viene disciplinato dalla L.R n. 30 del 7 giugno 1989.

Art. 28

Competenze

La disciplina dell'attività di cava è demandata all'Assessorato Regionale all'Industria in base alla Legge Regionale n° 30 del 07.06.1989, che regola le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere.

Le domande relative al permesso di ricerca e quelle di autorizzazione alla coltivazione devono comunque essere inoltrate per conoscenza oltre all'Assessorato Regionale all'Industria, anche al Sindaco che dovrà esprimere il proprio parere di competenza.

Il Sindaco, entro otto giorni dall'acquisizione della domanda e della documentazione di cui agli art. 13 e 19 della citata Legge, ne dà notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio per la durata di quindici giorni

Chiunque può prendere visione della domanda e degli allegati e presentare osservazioni od opposizioni entro i dieci giorni successivi.

Entro due mesi dalla data di presentazione il Sindaco fa pervenire all'Assessorato Regionale all'Industria il referto di avvenuta pubblicazione della domanda di autorizzazione, nonché il parere sulla medesima che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad esprimere.

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia fatto pervenire il parere di propria competenza, l'Assessore Regionale provvede comunque sulla domanda, rilasciando l'autorizzazione o negandola motivatamente.

Copia del provvedimento di autorizzazione dovrà essere notificato al proprietario ed al Comune entro quindici giorni ed esposta all'albo pretorio per quindici giorni.

Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione edilizia da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10.

Art. 29

Funzioni di vigilanza

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dalla L.R. 07.06.1989 n°30, dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione sono esercitate dall'Amministrazione regionale e dal Comune.

Di ogni violazione riscontrata deve essere data immediata comunicazione all'Assessore Regionale dell'Industria per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

CAPO III
OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 30

Opere eseguite da amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

Art. 31

Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 32

Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

TITOLO III
ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I
ORGANI

Art. 33

Formazione della Commissione edilizia

E' istituita la commissione edilizia così composta dai seguenti Membri di diritto

- Sindaco o Assessore da lui delegato, con funzioni di presidente
- Capo Ufficio tecnico comunale o tecnico da lui designato

e dai seguenti Membri elettivi

- N° 6 membri nominati dalla Giunta comunale scelti tra persone esperte di urbanistica, edilizia, ambiente e paesaggio, storia dell'arte scelti fra terne di nominativi segnalati dai rispettivi ordini o collegi professionali competenti; devono comunque fare parte della Commissione edilizia

almeno un Architetto, un Ingegnere , un geometra, un agronomo esperto in materia di paesaggio e due privati cittadini dei quali almeno uno scelto dal gruppo di minoranza.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il dipendente del Comune all'uopo incaricato dal responsabile del Servizio competente.

La carica di membro elettivo della commissione edilizia ha durata biennale e può essere riconfermata. La CE. decade in ogni caso con la scadenza della Giunta Municipale che l'ha eletta.

Il membro elettivo che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio è sostituito con un altro nominato dalla Giunta Municipale.

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del biennio di carica del Commissario sostituito. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla C.E. comunale.

Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della Giunta Municipale, la quale procederà, nella seduta stessa, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Durante la sua prima seduta la Commissione edilizia nomina a maggioranza di voti dei presenti un Vice-Presidente da scegliersi tra i membri elettivi.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi se non menzionati dall'articolo 34.

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, e in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Art. 34

Astensione o ricusazione dei membri della commissione edilizia

I membri della C.E. devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie, sia aree confinanti con le proprie, sia aree di parenti fino al secondo grado, sia aree di affini fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

Il Presidente della C.E., quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi che il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la C.E..

Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questo rifiuti di astenersi, la C.E. deve pronunciare la ricusazione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per cui ricorrono i presupposti all'astensione sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal Presidente della C.E..

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del comma II dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Dalle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto, ai sensi dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali della C.E. la decadenza di uno o più membri della commissione

medesima, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della Giunta Municipale, la quale procederà, nella seduta stessa, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente scelto secondo le norme del art.33 del presente regolamento.

Art. 35

Competenze della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e al loro armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio e consultivo e va espresso su tutte le richieste di concessione edilizia fatte salve quelle per le opere espressamente esonerate per legge o dal presente regolamento.

Il parere negativo va debitamente motivato.

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

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di n° 5 membri .

Art. 36

Compensi ai componenti la Commissione Edilizia

Ad ogni Commissario è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni biennio, dal Consiglio Comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute, a capitolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.

C A P O I I

UFFICI

Art. 37

Ufficio tecnico comunale - Competenze

Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 494/93, così come modificata dal comma 60 dell'articolo 2, della legge n. 662/96 (ulteriormente modificata dalle leggi n. 30/97 e n. 135/97) e ai sensi del Decreto legislativo 267/2000 spettano al *dirigente* del servizio (cui compete l'istruttoria delle domande di concessione o autorizzazione edilizia o di abitabilità/agibilità) il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: autorizzazioni e concessioni edilizie, autorizzazioni di abitabilità e agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica. Qualora non sussista personale di qualifica dirigenziale le funzioni di cui sopra sono svolte dal *responsabile dell'ufficio* competente a qualunque qualifica funzionale appartenga purché superiore alla 6^a q.f.

Ai sensi del richiamato articolo 4, legge n. 493/93 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5, 6 il dirigente del servizio (ovvero il capo dell'ufficio) deve nominare un *responsabile del procedimento* istruttorio delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia e/o di abitabilità/agibilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente (o responsabile) dell'ufficio.

Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della *conferenza di servizi*.

Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge n. 81/93 inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.

Le domande di concessioni, autorizzazioni o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione.

Resta al Sindaco la presidenza della Commissione edilizia in quanto organo consultivo dell'amministrazione comunale in materia edilizio-urbanistica nominato dal consiglio. In virtù di ciò le comunicazioni del responsabile del procedimento sull'eventuale non corretto funzionamento della commissione edilizia vanno indirizzate al Sindaco ai sensi dell'art. 14, VIII comma del presente regolamento.

Art. 38

Parere Sanitario dell'A.S.L.

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n. 1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

CAPO III PROCEDURE

Art. 39

Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

La commissione edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione edilizia" completando con la data e la firma del Presidente.

TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 40

Apertura e organizzazione del cantiere

Il titolare della concessione è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di

prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 626/94, dal D. lgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competenza, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Qualunque variazione successiva delle persone del direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra.

Art. 41

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta

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 Sindaco 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 e garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del provvedimento subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati 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.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale. Dell'avvenuto smaltimento in discarica autorizzata dovrà essere prodotta idonea documentazione, (fattura, ricevuta, etc. etc.).

Art. 42

Custodia del cantiere

La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competenze e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

Art. 43

Documenti da conservare in cantiere

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

- a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi della legge 1086/1971;
- c) i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 44

Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero della concessione o autorizzazione edilizia ovvero gli estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

Art. 45

Direttore dei lavori e costruttore

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve notificare per iscritto al responsabile del provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia (o, comunque, al responsabile dell'ufficio edilizia) il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia), sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

Art. 46

Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia):

- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per la loro effettuazione.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 47

Inizio dei lavori

Il titolare della concessione o della autorizzazione deve comunicare al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia) la data di inizio dei lavori, prima del giorno di inizio.

La comunicazione va inoltrata per lettera raccomandata o tramite consegna personale all'ufficio competente come indicato sulla concessione edilizia.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Art. 48

Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 47 deve essere richiesta per iscritto almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistono.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al I comma, l'Ufficio tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il privato potrà, senz'altra incombenza, dare inizio ai lavori.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art. 49

Termine dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.

Art. 50

Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

Art. 51

Collaudi

- a) *Collaudo statico*. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- b) *Collaudo di opere pubbliche*. Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.
- c) *Collaudo delle opere di urbanizzazione*. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
- d) *Collaudo dell'impianto termico*. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

CAPO III
VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

Art. 52

**Vigilanza delle costruzioni , ordine di sospensione dei lavori, contravvenzioni e sanzioni ,
esecuzione d'ufficio dell'ordine di demolizione**

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio Comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge di regolamento, alle prescrizioni del P.U.C. ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione od autorizzazione.

L'accertamento delle opere è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani.

A tal fine la Concessione, unitamente ai disegni allegati, ai verbali di linea e di livello, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia di edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al sindaco del Comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e colleghi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione,

Il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente quando accerti la difformità o l'inizio di opere in contrasto con le norme urbanistiche vigenti o le concessioni ed autorizzazioni rilasciate a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18.04.1982 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

1. Nei casi in cui il comune deva provvedere alla demolizione delle opere abusive i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata
2. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il sindaco né dà notizia all'Assessore Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

3. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo Regionale degli appaltatori di OO.PP. comporta la sospensione dall'Albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della l L.R. 27 aprile 1984, n°13.

TITOLO V ABITABILITA' - AGIBILITA' - UTILIZZO

Art. 53

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità - Domanda di autorizzazione e documenti a corredo

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.

La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esse rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione che ha realizzato l'opera;
- estremi della suddetta concessione;
- esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda vanno *obbligatoriamente* allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'ufficio regionale competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- b) dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione;
- c) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile.

Deve essere inoltre allegata (*se dovuta per legge*) la seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 kcal/ora;
- 2) dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n. 373/1976;
- 3) autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale a sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9 del sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;
- 4) certificato rilasciato dal Genio Civile o dall'ufficio regionale competente attestante, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica;
- 5) nullaosta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- 6) certificato di autorità esterne all'Amministrazione comunale necessaria ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione a destinazione

normale o speciale, ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle costruzioni.

Art. 54

Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico sia il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (art. 38 D.P.R. 31 gennaio 1958, n. 136).

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di abitabilità eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra è attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di abitabilità.

Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente articolo 53, comma 5, lettere a) e b) e degli altri documenti eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si intende rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non abitabilità dell'immobile.

Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purchè siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale

- presentati a corredo della domanda;
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
 - la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità.

In caso di diniego dell'abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni .

Tale notifica fa decorrere i tempi per l'eventuale ricorso giurisdizionale

Art. 55

Utilizzazione abusiva di costruzione

I proprietari che abitano o usino personalmente oppure i proprietari che consentano a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al 1° comma dell'art 53, prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

Art. 56

Dichiarazione di inabitabilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPO I

IGIENE

Art. 57

Igiene dell'ambiente

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione

di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 58

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolare tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 59

Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di

rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Art. 60

Contenimento del consumo di energia negli edifici

La legge 9 gennaio '91, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-8-93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 (1° febbraio 1991) devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Una copia della documentazione va conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia della documentazione va restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Certificazione delle opere e collaudo

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Controlli e verifiche

Il comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Art. 61

Rifornimento idrico

1) USI CIVILI

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) USI INDUSTRIALI

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la perforazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

Art. 62

Impianti elettrici

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Art. 63

Ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di

abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

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.

La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamento deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

C A P O II TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 64

Eliminazione delle emissioni atmosferiche

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di funi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

Art. 65

Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.

Il manufatto per il deposito bottini dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protetto con reticelle antimosca.

Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

C A P O III PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 66

Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a 12 m. dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendio di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

Art. 67

Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locali), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

Art. 68

Autorimesse

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 69

Norme tecniche di buona costruzione

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988.

Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del

D.M. 9 gennaio 1996.

Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996.

C A P O V REQUISITI DEI LOCALI

Art. 70

Classificazione dei locali - Definizioni

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

I locali si classificano come segue:

1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimese singole o collettive, androne, vani scala).

2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:

A) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;

B) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;

C) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Art. 71

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).

Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali di cui al precedente articolo 72 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

Altezza:

a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.

b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70.

c) Locali di categoria 1/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala. I locali destinati a garage singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.

d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m.3.00, salvo prescrizioni particolari.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima intera utile deve essere portata a m. 4,50, l'altezza può essere ridotta a m 3.00 quando siamo in presenza di sistemi di trattamento aria.

e) Locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti.

Dimensioni e dotazioni:

a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.

Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.

L'alloggio monolocale per una persona deve avere una superficie minima complessiva di servizi non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 35 se per due persone.

b) Locali di categoria 1/B: nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.

c) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.

Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal Piano commerciale.

d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978.

Illuminazione e ventilazione.

a) Tutti i locali appartenenti alla categoria 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

Per i locali di categoria 2/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.

b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

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

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B ed in ogni caso devono essere dotati dei seguenti impianti: vaso, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare

(appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.

Art. 72

Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine

1) Piani interrati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 70 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Piani seminterrati.

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

3) Sottotetti.

I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

4) Chiostrine o cavedi.

I cavedi potranno essere realizzati unicamente con profondità a m 1,20 con la sola funzione di isolamento nelle pareti di vani interrati o seminterrati.

5) Cortili.

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare a ventilare anche locali abitabili, come definiti nel precedente articolo 71.

I cortili devono avere una superficie non inferiore a 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia del P.U.C. che dei piani attuativi del P.U.C. stesso.

E' ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi,

supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml. 1,80.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggianti, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi 1 ml. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 73

Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/1971, D.P.R. n. 384/1978, della legge 9-1-89, n. 13 e del D.M. 14-6-1989, n. 236 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n. 1669/U.L..

Art. 74

Accessibilità - visibilità - adattabilità degli edifici

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visibilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo. L'ufficio comunale competente, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

C A P O V I EDILIZIA RURALE

Art. 75

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, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

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 distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 dalle stalle.

Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni di almeno 30 m.. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.

Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacatesi devono poter pulire e disinfettare.

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 76

Letamai e concimaie

I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

CAPO VII

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 77

Decoro degli edifici

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

A tale riguardo, il Sindaco, su conforme parere della 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 conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno nonchè le coperture a terrazza.

Art. 78

Decoro degli spazi

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

A tal riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 79

Strade

Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada.

I piani urbanistici attuativi del P.U.C. non debbono comunque prevedere strade interne con pendenza superiore all'8-9%.

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 94.

Art. 80

Tinteggiature

Per tutte le murature di nuove costruzioni comprese le murature di nuove costruzioni comprese le murature di recinzione, devono presentare finiture a "vista" o dovranno essere intonacate e tinteggiate.

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dalla Commissione edilizia.

E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le

facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

Art. 81

Elementi aggettanti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.

Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

Art. 82

Condutture aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo che non siano deturpate le facciate degli edifici, le vie le piazze.

Il sindaco, sentita la commissione edilizia e, per le zone soggette a tutela paesaggistica, il competente ufficio Tutela del Paesaggio, può dettare particolari tutele e prescrizioni.

Art. 83

Tende mobili

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprono parti ornamentali delle facciate.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente interesse pubblico a giudizio della Commissione edilizia.

Art. 84

Tabelle stradali e numeri civici

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 85

Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 86

Antenne radiotelevisive e collettori solari

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere

installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della concessione edilizia.

Art. 87

Parapetti, balaustre, ringhiere

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1,00 ml.

Art. 88

Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 2,50 del piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico. I tubi debbono essere isolati dalle pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane dei tetti, o quelle provenienti dai cortili, dalle chiostrine o dalle altre aree annesse agli edifici devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

Detti fognoli devono essere costruiti in tubo in materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza che verranno prescritte dal comune.

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

della nuova opera comunale.

Nei canali e nei tubi di scarico delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere luride o comunque inquinanti.

Art. 89

Comignoli e sovrastrutture varie

Salo che sia data alle opere adeguata sistemazione dal punto di vista architettonico ed estetico devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- i comignoli o fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal fronte dell'edificio verso la strada e devono essere solidamente costruiti e se possibile, raggruppati.
- Essi dovranno essere sopraelevati sulla copertura di almeno di un metro, o di quelle altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni ove giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare che le esalazioni di fumo abbiano ad arrecare danno o molestia agli edifici vicini.
- I camini industriali devono essere dotati di parafulmine e collocati ad una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza dai confini della proprietà su cui sorgono.
- E' vietato collocare esternamente alla facciata dei fabbricati tubi o condotti di scarico dei prodotti della combustione di camini, stufe, caloriferi e simili.
- Tutte le colonne montanti per distribuzione di gas, acqua potabile e corrente elettrica debbono, salvo casi di constatata impossibilità, essere incassate nell'interno dei fabbricati e nei cortili.
- E' vietato sistemare i serbatoi dell'acqua sui tetti e sui terrazzi, e comunque in parti esterne ai fabbricati o visibili dall'esterno.

Art. 90

Opere in zone di particolare interesse

Nelle zone di interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale, classificate come tali dal P.U.C., l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi:

- le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata o in pietra artificiale bocciardata;
- i serramenti debbono essere realizzati in legno, soltanto eccezionalmente e con motivato e circostanziato parere la commissione edilizia potrà accettare elementi in alluminio scuro;
- gli edifici debbono aver la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, con pendenze uguali o poco difformi da quelle preesistenti;
- gli abbaini possono essere realizzati solo in sostituzione di altri preesistenti.

CAPO VIII

MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 91

Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

La pavimentazione di marciapiedi, di porticati, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevo, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 90.

Lungo le strade centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in porfido, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o

del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,20 ml.

In casi particolari il Sindaco può consentire di ridurre la larghezza minima a 1,20, su parere conforme della Commissione edilizia.

E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

È prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.

L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 92

Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

Art. 93

Passi carrai e uscita dalle autorimesse

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o semi - interrate debbono terminare almeno m. 3.5 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m. 2,50 se rettilinea.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 94

Recinzioni

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 2.00, misurata

con riferimento alla quota più alta del terreno con altezza massima della muratura non superiore a m 1 e per la restante parte a giorno. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 1.00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 1,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Art. 95

Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

Art. 96

Parcheggi

Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.

TITOLO VII

ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 97

Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata

(P.L.C.), redatta in carta bollata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- 2) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala adeguata (1:200 o almeno 1:500) con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o di orientamento;
- 2a) Indagine geologica limitatamente alle aree per le quali è prescritta dalle indicazioni contenute nella relazione allegata alla relazione geologica predisposta dal Comune;
- 3) Planimetria di progetto nella stessa scala con l'indicazione degli usi previsti per le varie zone e delle relative tipologie edilizie;
- 4) Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) Tavola numerica dei parametri urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) Norme tecniche con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi ecc.;
- 7) Estratto del P.U.C. per la zona interessata alla lottizzazione;
- 8) Estratto catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione nonchè eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 9) Planimetria su mappa catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonchè le destinazioni d'uso del suolo, previste dello strumento urbanistico vigente;
- 10) Indicazioni della disposizione planovolumetrica degli edifici.

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie.

Art. 98

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge n. 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in conformità a quanto prescritto nelle norme del P.U.C., oppure è determinata in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della legge n. 10/1977;
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 99

Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione

secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Art. 100

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia, sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione. Qualora la lottizzazione non risulti conforme alle norme del P.U.C. il Consiglio comunale ne delibera il diniego.

La deliberazione di Consiglio comunale costituisce autorizzazione alla lottizzazione, fermo restando che per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante dovrà richiedere specifiche concessioni edilizie.

Art. 101

Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni.
Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 102

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere sottoposti a richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

Gli uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

Art. 103

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

Art. 104

Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.

Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della L. 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

Art. 105

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.

Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta.

CAPO II
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P.)

Art. 106

Proposta di piano di recupero

Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/1978, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

Alla domanda vanno allegati:

- a) stralcio del piano regolatore con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del piano di recupero;
- b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) elenchi catastali delle proprietà (edifici ed aree) comprese nel piano;
- d) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
- e) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonchè gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- f) schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
- g) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- h) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;

- i) estratto e certificato immobiliare dei terreni interclusi nel piano, nonchè eventuale progetto di frazionamento;
- l) norme tecniche di attuazione;
- m) bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, 5° comma della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 107

Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo 106 va presentata al Comune. Verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Comune rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

L'Ufficio tecnico comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiata del P.U.C. alle indicazioni dell'eventuale delibera consiliare che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento edilizio;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonchè alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.R. è finalizzato.

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo 104 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento lo stesso trasmette la pratica alla Commissione edilizia comunale.

Il responsabile del procedimenti dispone anche l'invio del P.R.I.P. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nullaosta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia comunale, il responsabile del procedimento trasmette il P.R.I.P. e la relativa bozza di convenzione corredata dei suddetti pareri, al Consiglio comunale.

Il consiglio comunale adotta il P.R.I.P. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

C A P O III

NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Art. 108

Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Art. 109

Ambito della normativa di compatibilità ambientale.

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a) cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b) impianti per il trattamento dei minerali;
- c) impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc.20.000;
- d) impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e) impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc.10.000;
- f) impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g) impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;
- i) invasi superiori a 500.000 mc di acqua;
- l) infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali.
- m) i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, nelle zone classificate "E" dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi o zootecnico-estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc;
- n) depositi di rottamazione.

Il procedimento in questione è altresì obbligatorio per la formazione dei Piani attuativi e relative varianti limitatamente alle nuove zone "D3" e "D5" indicate dal P.U.C..

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

Art. 110

Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

a) *Produzione di fattori inquinanti o pericolosi:*

- idrici sotterranei;
- idrici, in rapporto ad acque di superficie;
- idrici, in rapporto ad acque fognarie;
- aerei (fumi, gas, polveri);
- acustici (propri o indotti);
- rifiuti solidi speciali;

materiali combustibili o infiammabili.

b) Uso del territorio:

vocazione del luogo alla destinazione prevista;
pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;
pregiudizio a futuri sviluppi;
vantaggi/svantaggi per la comunità.

c) Turbativa degli equilibri ambientali:

acque freatiche;
subsidenza;
alvei, arginature;
habitat vegetale;
habitat animale.

d) Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:

esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari, parcheggi;
eventuali servizi residenziali, se richiesti;
reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni ecc.).

e) Altri fattori di benessere/malessere:

presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;
pregio/degrado dell'ambiente circostante;
qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);
vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.

f) Costi/ricavi sociali:

occupazione;
indotto;
avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.

g) Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:

rumori, vibrazioni, polveri ecc.;
turbamento della falda freatica;
trasporti, incidenza sul traffico;
occupazione di suolo pubblico;
valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.).

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall'Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

a) atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;

b) ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;

c) suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;

d) vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;

e) ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;

f) salute pubblica: come individui e comunità;

g) rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;

h) radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;

i) paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a)* individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- b)* descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c)* caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d)* simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e)* concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Dalla istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell'Albo pretorio del Comune.

Trascorsi quindici giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, il responsabile del servizio promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del Sindaco o di un suo rappresentante, della commissione edilizia comunale e di alcuni esperti nella materia da trattare, scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti, il cui numero verrà stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dall'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, il responsabile del servizio sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Trascorso tale termine senza che il responsabile del servizio abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con determinazione del responsabile del servizio.

Il parere di cui al precedente comma può, altresì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fideiussorio.

Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento.

TITOLO VIII DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 111 Parametri urbanistici

- 1) *Superficie territoriale.*

La superficie territoriale (St) è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti;

Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.
- 2) *Superficie fondiaria - (lotto di pertinenza).*

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) *Indice di fabbricabilità territoriale.*

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.
- 4) *Indice di fabbricabilità fondiaria.*

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.
- 5) *Rapporto di copertura.*

Il rapporto di copertura (Q) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).
- 6) *Distanza minima dalle strade.*

La distanza minima di un edificio dalle strade (Ds) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.
- 7) *Distanza minima dai confini.*

La distanza minima di un edificio dai confini (Dc) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, compresi i poggioli a sbalzo ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.
- 8) *Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*

E' la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.
- 9) *Edificio.*

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.
- 10) *Ciglio stradale.*

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).
- 11) Agli effetti dell'applicazione delle norme di P.U.C. per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:
 - Costruzioni a schiera.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.
 - Costruzioni a sistema lineare.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

– *Costruzioni a blocco isolato.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

Art. 112 **Parametri edilizi**

1) *Superficie coperta.*

La superficie coperta (S_c) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

le scale a vista, i poggioli a sbalzo fino 1,50 m. misurata dalle pareti dell'edificio, i porticati di profondità non superiori a 1,50 m. e le pensiline.

Concorrono alla formazione della superficie coperta: i poggioli, i porticati, le pensiline e gli sporti di gronda per la parte eccedente i ml. 1,50, nonché i bow-windows.

2) *Altezza della fronte di un fabbricato.*

E' la differenza espressa in metri tra la quota altimetrica superiore "q1" e la quota altimetrica inferiore "q2".

Per "q1" si intende la quota media della linea di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il piano verticale esterno di facciata.

La quota altimetrica inferiore "q2" viene determinata con le modalità indicate al successivo punto 3.

3) *Altezza dell'edificio.*

L'altezza di un edificio (H) è la differenza espressa in ml. tra la quota altimetrica superiore "q1" e la quota altimetrica inferiore "q2".

Per "q1" si intende: la quota media delle altezze delle varie fronti dell'edificio calcolate secondo i criteri di cui al punto 2.

La quota altimetrica inferiore "q2" viene determinata con le modalità stabilite nei punti a), b), c) e d) del presente articolo in relazione alle due quote altimetriche sotto-indicate:

"q2a" -Quota media della linea di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale o sistemato con i limiti dell'art. 74.

"q2b" -Quota media del marciapiede e, ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strada" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerate limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso.

a) Se "q2a" è maggiore di "q2b" e la differenza delle due quote non supera un metro, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2a".

b) Se "q2a" è maggiore di "q2b" e la differenza delle due quote supera un metro, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2b" più un metro.

c) Se "q2b" è maggiore di "q2a" e la differenza delle due quote non supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2b".

d) Se "q2b" è maggiore di "q2a" e la differenza delle due quote supera un metro e mezzo, la "quota altimetrica inferiore" equivale a "q2a" più un metro e mezzo.

4) *Volume dell'edificio.*

Per la determinazione del volume dell'edificio si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa

quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b)il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35 per cento, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili,- qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea media di tali muri.

Sono inclusi nel computo del volume i porticati e le logge per la parte eccedente 1,50 m. di profondità; sono esclusi invece i volumi tecnici. Per volumi tecnici si intendono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio ed essere realizzati nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, nonchè i volumi dei sottotetti di altezza media inferiore a ml. 1,80 tra pavimento e intradosso del solaio superiore.

A chiarimento dei criteri illustrati per la determinazione dei volumi si vedano gli esempi allegati riportati alla fine del piano.

5) *Parete finestrata.*

Per parete finestrata si intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati nel precedente articolo 66 con 1/a 1/b 2/A 2/B.

Art. 113 Altre definizioni

1) *Interventi di manutenzione ordinaria.*

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, e che non interessino le parti strutturali degli edifici.

2) *Interventi di manutenzione straordinaria.*

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono comprese le opere utili a migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio, quali modificazioni dell'interspazio, realizzazione di isolamento parziali, correzioni dell'assetto distributivo.

3) *Interventi di restauro e risanamento conservativo.*

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un

insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementari accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4) *Interventi di ristrutturazione edilizia.*

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5) *Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.*

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

TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI

Art. 114

Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore alla data di definitiva pubblicazione nel BURAS.

Art. 115

Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art. 116

Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765 e dall'art. 41 quater della L. 1150/1942 e dall'art. 3 della L. 21/12/1995 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni e dalle norme regionali in materia.

Art. 117

Sanzioni

Per ogni violazione alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dal combinato disposto dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, m. 689 e dell'art. 107 della Legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 o da altre norme speciali.

TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI

Art. 118

Campeggi liberi occasionali

I campeggi occasionali di possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 119

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

Per sosta continuata deve intendersi quella che si protrae per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi e riguarda veicoli attrezzati per il pernottamento (camper, roulotte, ecc.).

Essa deve avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione rilasciata dal Sindaco.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo di massimo trenta giorni, dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private, in caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo.

Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti, devono tenere ben visibile l'autorizzazione, onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 120

Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti similari

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati utilizzati per la vendita di giornali - fiori - frutta - generi alimentari ecc, adibiti a bar o ricovero di automezzi ed attrezzi), di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Autorità Sanitaria Locale, l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'A.C. in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.