

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITA' E CONTENUTO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività che determinano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.

ART. 2 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Gli interventi di cui all'articolo precedente sono inoltre disciplinati, per quanto non specificatamente modificato, da tutte le disposizioni nazionali e regionali (circolari ed istruzioni applicative), applicabili nelle materie trattate, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale e dai regolamenti di carattere locale relativi a particolari problematiche di carattere edilizio ed urbanistico.

ART. 3 - LA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale nell'esercizio delle funzioni di disciplina dell'attività edilizia attribuite dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento.

ART. 3.1 - ATTRIBUZIONI

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere PARERI DI CARATTERE CONSULTIVO OBBLIGATORI MA NON VINCOLANTI nei casi espressamente previsti dalle disposizioni vigenti e dal presente Regolamento, sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata e sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori paesaggistici e ambientali del territorio comunale.

E' inoltre prevista la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico, di richiedere pareri facoltativi sull'interpretazione delle norme e sulle questioni inerenti la salvaguardia dell'ambiente urbano e naturale e la valorizzazione di particolari aspetti paesaggistici e non, e di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia proposte e valutazioni preventive sulla fattibilità di determinati interventi, purchè specificatamente richieste da privati cittadini.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere indipendentemente dal fatto che siano già pervenuti

o in corso di definizione tutte le autorizzazioni ed i nulla-osta necessari per i seguenti casi:

- le domande di Concessione Edilizia nei casi non disciplinati dal successivo articolo 3.2 e comunque trasmesse per il parere dal Responsabile del procedimento;
- le domande di Autorizzazione Edilizia nei casi non disciplinati dal successivo articolo 3.2 trasmesse dal Responsabile del procedimento ai fini della richiesta del parere;
- i piani particolareggiati, i piani di recupero ed i piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- la revoca o l'annullamento di Concessioni o Autorizzazioni edilizie (e le deroghe).

ART. 3.2 - PARERE NON NECESSARIO DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Il Responsabile del procedimento non deve chiedere il parere della Commissione Edilizia nei seguenti casi, purchè gli immobili interessati non ricadano in zone classificate di tipo "A" ai sensi del D.M. n. 1444/1968:

- 1 - Varianti ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/85, quando non siano in contrasto con le prescrizioni della Concessione e/o dell'Autorizzazione Edilizia;
- 2 - Opere interne al fabbricato, che comportino anche limitate modifiche sui prospetti, comunque rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria;
- 3 - Interventi che siano già stati oggetto di esame da parte della Commissione Edilizia Integrata (art. 4 del presente Regolamento) e per i quali sia già stata rilasciata l'autorizzazione ex art. 7 della Legge 1497/1939;
- 4 - Interventi "minori" e/o di arredo urbano, purchè conformi alle indicazioni contenute nel presente Regolamento (vedi art. 15);
- 5 - Sistemazioni esterne che non comportino rilevanti alterazioni altimetriche.

ART. 3.3 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Sono membri della Commissione Edilizia:

- 1 - il Sindaco (o un Assessore delegato), con funzioni di PRESIDENTE;
- 2 - il Funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale o un suo delegato (di qualifica inferiore);
- 3 - il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 4 - un Architetto;
- 5 - un Ingegnere;

6 - un Geometra;

7 - un Geologo.

I membri di cui ai punti 1, 2 e 3 sono MEMBRI DI DIRITTO.

I membri di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 sono eletti dalla Giunta municipale su rose di tre nominativi designati dai rispettivi Ordini professionali.

I Commissari eletti con tali procedure restano, di norma, in carica per due anni e sono rieleggibili dopo due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, si dovrà procedere con le stesse modalità, entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

I membri elettivi decadono automaticamente dalla carica quando risultano assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione.

La decadenza è dichiarata dal Presidente della Commissione che provvede alla sostituzione con le modalità previste per le nomine.

Non possono fare parte contemporaneamente della Commissione Edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

I membri elettivi possono anche non risiedere nel territorio comunale, ma non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

La Commissione può essere integrata da membri a titolo CONSULTIVO: possono, infatti, partecipare alle riunioni della Commissione Edilizia, SENZA DIRITTO DI VOTO, il Segretario Comunale ed i progettisti delle opere sottoposte all'esame della Commissione, se appositamente invitati, anche su loro specifica richiesta, per fornire chiarimenti o affrontare particolari questioni di rilevante importanza edilizia e urbanistica.

Su richiesta motivata del Presidente o dei membri della Commissione, possono inoltre partecipare alle riunioni della Commissione, esperti convocati per l'esame di particolari problemi (es. diritto urbanistico, agronomia, progettazione di edifici specialistici, ecc.), purchè sia adeguatamente dimostrato il possesso di specifiche esperienze e professionalità nelle materie oggetto della discussione.

ART. 3.4 - FUNZIONI DI SEGRETARIO

Esercita funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale, con qualifica non inferiore a "Istruttore", all'uopo designato dal Sindaco. Di norma esercita le funzioni di Relatore il Responsabile del procedimento istruttorio della pratica sottoposta all'esame della Commissione. In assenza del Segretario designato, funge da Segretario il Relatore stesso.

I processi verbali delle adunanze sono riportati su un apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso, i voti ottenuti in caso di non unanimità, le eventuali dichiarazioni di voto ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati e dei membri intervenuti a titolo consultivo.

Al termine della seduta, il verbale deve essere firmato per l'approvazione da tutti i componenti presenti alla riunione, dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato in stralcio sulla domanda presentata con la dicitura "Esaminato e approvato (o respinto) dalla Commissione Edilizia nella seduta del" . Tale dicitura dovrà essere seguita dal timbro della Commissione stessa e dalla firma del Segretario e del Presidente della Commissione.

ART. 3.5 - CONVOCAZIONI ED ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia e' convocata, presso la sede municipale, dal Presidente, mediante avviso scritto inviato con congruo anticipo (almeno 5 giorni) tramite Raccomandata A.R. o, in casi eccezionali, mediante telegramma o telefax trasmesso entro le quarantotto ore precedenti alla convocazione.

La Commissione Edilizia si intende validamente riunita quando è presente la metà più uno dei suoi componenti e fra questi deve obbligatoriamente intervenire il Presidente o un suo delegato. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di una delle opere sottoposte all'esame della Commissione, non possono partecipare all'esame ed alla votazione della relativa pratica. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

ART. 3.6 - ORDINE DEL GIORNO

L'ordine del giorno è stabilito dal Segretario, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione o di integrazione delle domande.

Sono escluse dall'esame secondo l'ordine cronologico le pratiche presentate da Enti Pubblici o equiparati per Legge o per Decreto.

ART. 3.7 - PUBBLICITA' DEI LAVORI DELLA COMMISSIONE

Il Sindaco, in qualità di Presidente, assicura la massima pubblicità ai lavori della Commissione Edilizia, dando avviso dell'ordine del giorno di ciascuna riunione e degli esiti delle pratiche esaminate e fornendo, su richiesta (scritta e redatta ai sensi della Legge n. 241/90), copia dell'ordine del giorno e degli estratti dei verbali delle riunioni.

ART. 4 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia, per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui alla Legge Regionale n. 52 del 2/11/1979 con le modifiche e le integrazioni della Legge Regionale n. 24 del 19/4/1993, è integrata da tre membri eletti dal Consiglio Comunale ed esperti in materia paesaggistica ed ambientale.

La delibera di nomina degli esperti di cui al precedente capoverso, deve essere corredata dai curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità previsti dalle disposizioni vigenti (articolo 5 L.R. n. 24 del 19/4/1993) e di specifiche esperienze e professionalità in materia paesaggistica e ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata si riunisce per l'esame degli interventi ricadenti nelle zone soggette a vincolo ambientale di cui alla Legge n. 1497/1939, della Legge n. 431/1985 e della Legge Regionale n. 52/82 e si intende validamente riunita quando è presente la metà più uno dei suoi componenti con almeno due dei tre membri esperti in materia ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata esprime il parere di competenza a maggioranza e con la presenza di almeno due dei tre membri previsti: tale parere deve essere verbalizzato separatamente dal parere ordinario e deve contenere tutte le specificazioni necessarie in merito ai voti espressi ed alle relative motivazioni.

Per quanto non esplicitamente modificato, restano valide tutte le prescrizioni e le indicazioni di cui

all'articolo 3 del presente Regolamento.

ART. 5 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia, nelle forme in cui si articola, ha la facoltà di elaborare, all'atto dell'insediamento, un documento di indirizzo per definire i criteri ed i metodi di lavoro che intende adottare nella valutazione dei progetti sottoposti all'esame della Commissione stessa. Tale documento, viene trasmesso alla Giunta Municipale e agli Ordini professionali e affisso all'Albo Pretorio del Comune.

Gli indirizzi ed i criteri di esame e valutazione dei progetti possono essere modificati dalla stessa Commissione in seguito all'emanazione di nuove disposizioni normative o per altri validi motivi.

I membri della Commissione hanno inoltre la facoltà di redigere al termine del proprio mandato una relazione sull'attività svolta e sui criteri adottati per la valutazione degli elaborati progettuali: tale rapporto viene trasmesso per conoscenza alla Giunta municipale e ai membri della nuova Commissione da insediare.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

ART. 6 - NORME PROCEDURALI

L'attuazione delle disposizioni del presente articolo è demandata all'Ufficio Tecnico comunale che ha la facoltà di elaborare stampati e moduli da sottoporre all'approvazione della Giunta municipale allo scopo di chiarire e integrare quanto stabilito nel seguito.

ART. 6.1 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE (Art. 1 Legge n. 10/1977)

Le attività e le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate al rilascio della Concessione Edilizia.

In particolare sono soggette a Concessione Edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto stabilito dalle vigenti Leggi e disposizioni nazionali e regionali, da apposite deliberazioni del Consiglio Comunale e dal presente Regolamento), le seguenti opere:

- Nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - Ampliamenti, sopraelevazioni di costruzioni esistenti;
 - Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 della Legge n. 457/1978, all'allegato della Legge Regionale n. 59/1980 e all'art. 10.4 del presente Regolamento;
 - Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31 della Legge n. 457/1978, all'allegato della Legge Regionale n. 59/1980 e all'art. 10.5 del presente Regolamento. E' fatta salva la necessità di preliminari strumenti urbanistici attuativi;
 - Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti, qualora la variazione avvenga attraverso l'esecuzione di opere direttamente legate al cambio di destinazione.
- Opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, ivi comprese le lottizzazioni di iniziativa privata;
- Opere di urbanizzazione secondaria;
- Costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- Cappelle funerarie;

- Serre di copertura stabili, non stagionali;
- Case e strutture mobili collocate stabilmente o da utilizzarsi in questa ubicazione;
- Opere idrauliche di rilevante entità che richiedano opere murarie, quali bacini, vasche, sbarramenti, opere di presa, acquedotti, ecc.;
- Strade private a carattere permanente e interventi di modifica dell'assetto idrogeologico e morfologico delle aree scoperte che non si configurino come semplice sistemazione esterna.

ART. 6.1.1 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE E L'ESAME DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le domande di Concessione Edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui all'art. 7.1 del presente Regolamento devono essere presentate al competente ufficio del Comune, il quale rilascia apposita ricevuta indicante la data di arrivo e il numero di protocollo.

L'Ufficio Tecnico comunicherà, inoltre, all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241.

Le domande devono essere complete di tutta la documentazione tecnica prevista dal presente Regolamento, opportunamente selezionata dal progettista secondo il tipo di intervento edilizio che viene proposto.

Si considerano come documentazioni necessarie tutti i nulla-osta, i pareri e le autorizzazioni che le varie disposizioni normative nazionali, regionali o di qualsiasi altra natura ritengano necessarie per il tipo di intervento che viene proposto e per la zona in cui questo ricade.

Le eventuali incompletezze riscontrate nella documentazione prodotta a corredo della richiesta di Concessione, potranno comportare l'emanazione del provvedimento di diniego della richiesta presentata, per l'impossibilità di valutare, a causa di tali mancanze, il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e di tutte le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e/o urbanistica.

ESAME DELLA RICHIESTA - 1a Fase

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, salvo quanto previsto dall'art. 3.6 del presente Regolamento.

Il Responsabile del procedimento nei primi 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di

Concessione Edilizia deve procedere all'istruttoria della stessa al fine di redigere una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità di questo rispetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento.

SOSPENSIONE e INTEGRAZIONE

Il Responsabile del procedimento può interrompere il termine fissato per procedere nella fase istruttoria, una sola volta ed entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, qualora sia riscontrata l'incompletezza della documentazione e la mancanza dei nulla-osta, dei pareri e/o delle autorizzazioni dovuti per legge o ritenuti necessari per poter redigere la relazione per la valutazione dell'intervento.

Di tale sospensione sarà data comunicazione al richiedente o per esso al progettista incaricato assegnando un termine massimo di 1 anno per la regolarizzazione: trascorso tale periodo, la pratica verrà definitivamente archiviata.

La comunicazione elencherà la documentazione ritenuta mancante da presentare e potrà essere effettuata, entro il quindicesimo giorno dalla presentazione della richiesta, con lettera scritta o con Fax o in caso di urgenza con comunicazione telefonica, alla quale dovrà comunque seguire nei giorni immediatamente successivi la comunicazione scritta.

Della comunicazione telefonica il Responsabile del procedimento farà apposita annotazione agli atti della richiesta indicandovi il giorno, l'ora e il nominativo del ricevente la comunicazione.

Il termine dei 60 giorni per l'istruttoria, decorrerà nuovamente per intero dalla data di presentazione di tutta la documentazione richiesta all'Ufficio del Comune abilitato a riceverla.

Non si terrà conto delle integrazioni parziali della documentazione richiesta.

Nei casi in cui lo riterrà opportuno per rendere più breve i tempi dell'istruttoria della richiesta, il Responsabile del procedimento potrà convocare una Conferenza dei servizi ai sensi dell'art.14 della Legge n. 241/90 e delle norme che regolano questo particolare tipo di procedura.

Entro il termine previsto per l'istruttoria, il Responsabile del procedimento, dovrà richiedere il parere della Commissione Comunale Edilizia, nei soli casi in cui il presente Regolamento lo prevede e per le competenze che a questa sono state attribuite con il precedente art. 3.1.

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La richiesta del parere alla Commissione Comunale Edilizia sarà fatta con lettera interna al Presidente della Commissione, con allegato l'elenco, in ordine di presentazione o di integrazione, delle Pratiche Edilizie delle quali si richiede il parere, indicando per ciascuna di queste il termine entro il quale la Commissione dovrà esprimere il parere di competenza, nel rispetto dei 60 giorni dalla data di presentazione o integrazione.

La richiesta del parere alla Commissione Comunale Edilizia da parte del Responsabile del Procedimento non è subordinata al completamento dell'esame istruttorio.

Qualora la Commissione Comunale Edilizia non si esprima entro il termine previsto, il Responsabile del procedimento dovrà redigere una apposita relazione scritta indicando i motivi per i quali il parere della Commissione non è pervenuto nei termini previsti: la relazione dovrà essere allegata alla proposta da presentare all'Autorità competente, in sostituzione del suddetto parere.

PROPOSTA DI EMANAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DEFINITIVO - 2a Fase

Entro 10 giorni dalla scadenza del termine fissato per l'istruttoria (ossia entro il settantesimo giorno dalla data di presentazione della richiesta o dalla presentazione delle documentazioni integrative), il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta di accoglimento o di reiezione, all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo di Concessione Edilizia.

EMANAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DEFINITIVO - 3a Fase

Entro 15 giorni dalla scadenza di cui al periodo precedente (ottantacinquesimo giorno dalla data di presentazione della richiesta o delle documentazioni integrative), l'Autorità competente, preso atto della proposta del Responsabile del procedimento, dell'eventuale parere della Commissione Edilizia e delle eventuali prescrizioni imposte dalle autorizzazioni o dai nulla-osta provenienti dai vari Enti esterni all'Amministrazione, emana il provvedimento conclusivo, rilasciando al richiedente, la Concessione Edilizia, se il progetto non è in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia vigenti in quel momento, o comunicando al richiedente stesso, con lettera notificata, il diniego, opportunamente motivato, in caso

di contrasto.

Qualora decorresse il termine di 85 giorni di cui ai periodi precedenti, senza che sia stato emesso alcun provvedimento definitivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandata con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza. Se decorresse inutilmente anche questo termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale, che nell'esercizio di poteri sostitutivi, nominerà nei 15 giorni successivi un Commissario ad acta, incaricato di adottare, nel termine di 30 giorni, un provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

Del rilascio della Concessione è fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo di servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno. Dalla data della ricezione decorrono i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e quelli per la corresponsione dei contributi previsti dalle disposizioni vigenti.

ART. 6.2 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

(Art. 31, Legge n. 457/1978 e Art. 7, Legge n. 94/1982)

Sono soggette ad Autorizzazione Edilizia, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo art. 6.2.1 del presente Regolamento Edilizio tutte le opere che non comportano variazioni del carico urbanistico, ma soltanto la trasformazione edilizia del territorio e che non rientrano nelle condizioni di cui al successivo art. 6.3, necessarie per poter presentare la comunicazione di Inizio Attività:

- a) interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 31 lett. b) della Legge n. 457/1978, dalla Legge Regionale n. 59/1980 e dall'art. 10.2 del presente Regolamento Edilizio;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero di edifici preesistenti così come definiti dall'art. 31 lett. c) della Legge n. 457/1978, dalla Legge Regionale n. 59/1980 e dall'art. 10.3 del presente Regolamento Edilizio;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

- f) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto, su cui insiste il fabbricato;
 - h) opere ed interventi di carattere edilizio ed urbanistico relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi nelle zone a ciò destinate (Legge n. 62/1982).
- Sono altresì soggette ad Autorizzazione, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, le seguenti categorie di opere secondo quanto disposto dall'art. 7 della Legge n. 94/1982:
- i) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, come definiti all'art. 10.11 del presente Regolamento Edilizio;
 - l) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
 - m) opere di demolizione;
 - n) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

ART. 6.2.1 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE E L'ESAME DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Le domande di Autorizzazione Edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti descritti all'art. 7.1 del presente Regolamento devono essere presentate al competente ufficio del Comune, il quale rilascia apposita ricevuta indicante la data di arrivo e il numero di protocollo.

L'Ufficio Tecnico comunicherà, inoltre, all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241.

Le domande devono essere complete di tutta la documentazione tecnica prevista dal presente Regolamento, opportunamente selezionata dal progettista in relazione al tipo di intervento edilizio proposto.

Si considerano come documentazioni necessarie tutti i nulla-osta, i pareri e le autorizzazioni che le varie disposizioni normative nazionali, regionali o di qualsiasi altra natura ritengano necessarie per il tipo di intervento che viene proposto e per la zona in cui questo ricade.

Le eventuali incompletezze riscontrate nella documentazione prodotta a corredo della richiesta di Autorizzazione, potranno comportare l'emanazione del provvedimento di diniego della richiesta presentata, qualora sia riconosciuta dal Responsabile del procedimento l'impossibilità di valutare, a causa di tali mancanze, il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e di tutte le

altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e/o urbanistica.

ESAME RICHIESTA - 1a Fase

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, salvo quanto previsto dall'art. 3.6 del presente Regolamento.

Il Responsabile del procedimento procede all'istruttoria della domanda al fine di valutarne la conformità, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento.

SOSPENSIONE e INTEGRAZIONE

Qualora il Responsabile del procedimento istruttorio della domanda di Autorizzazione Edilizia, riscontri l'incompletezza della documentazione e la mancanza dei nulla-osta, dei pareri e/o delle autorizzazioni, dovuti per legge, o ritenute necessarie per poter valutare la conformità dell'intervento richiesto, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento, provvede alla sospensione della richiesta dandone immediata comunicazione al richiedente o per esso al progettista incaricato e assegnando un termine massimo di 1 anno per la regolarizzazione. Trascorso tale termine, la richiesta verrà definitivamente archiviata.

La comunicazione elencherà la documentazione ritenuta mancante da presentare e potrà essere effettuata con lettera scritta o con Fax o in caso di urgenza con comunicazione telefonica, alla quale dovrà comunque seguire nei giorni immediatamente successivi la comunicazione scritta.

Della comunicazione telefonica il Responsabile del procedimento farà apposita annotazione agli atti della richiesta indicandovi il giorno, l'ora e il nominativo del ricevente la comunicazione.

Il termine del silenzio-assenso previsto per legge, decorrerà nuovamente per intero dalla data di presentazione di tutta la documentazione richiesta, all'ufficio del Comune abilitato a riceverla. Non si terrà conto delle integrazioni parziali della documentazione richiesta.

PARERE DELLA COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA

Il Responsabile del procedimento richiede il parere alla Commissione Comunale Edilizia, nei soli casi in cui il presente Regolamento lo prevede e per le competenze che a questa sono state attribuite col precedente art. 3.1.

RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE

Entro 10 giorni dalla scadenza del termine fissato per l'istruttoria (ossia entro il settantesimo giorno dalla data di presentazione della richiesta o dalla presentazione delle documentazioni integrative), il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta di accoglimento o di reiezione, all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo di Autorizzazione Edilizia.

Una volta acquisiti tutti i pareri esterni ed interni, nonché il parere della Commissione Edilizia, se dovuto, l'Autorità competente decide sulle domande, rilasciando l'Autorizzazione Edilizia, se il progetto non risulta in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti in quel momento e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, o comunicando al richiedente con lettera notificata il diniego, opportunamente motivato, in caso di contrasto. Del rilascio dell'Autorizzazione è fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo di servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno. Dalla data della ricezione decorrono i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

L'Autorizzazione Edilizia viene sempre rilasciata a titolo gratuito.

SILENZIO-ASSENSO

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo (finalizzati al recupero abitativo), di cui ai punti a) e b) dell'art. 6.2 del presente Regolamento, che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, la richiesta di Autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione scritta all'Autorità competente del loro inizio.

Per gli interventi di cui all'art. 6.2, punti i), l), m), n) del presente Regolamento la domanda di Autorizzazione si intende accolta qualora l'Autorità competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa.

Il termine di cui al precedente capoverso non deve intendersi come perentorio qualora siano necessari i nulla-osta e/o le autorizzazioni di enti preposti alla tutela paesaggistico-ambientale delle aree interessate (aree soggette alla Legge n. 1497/1939 e alla Legge n. 1089/1939) e alla salvaguardia della sicurezza e dell'incolumità pubblica (Legge n. 94/1982).

ART. 6.3 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

(Art. 2 comma 6, Legge n. 662/1996)

I seguenti interventi sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 Dicembre 1993, n. 537 , con le modifiche e integrazioni della Legge n. 662/1996:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili situati nelle zone omogenee di tipo "A" di cui al D.M. n. 1444/1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione degli impianti tecnologici;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non determinino modifiche della destinazione d'uso e della categoria edilizia, che non alterino la sagoma e che non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Quanto sopra è possibile solo alle seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alla Legge 1 Giugno 1939 n. 1089, alla Legge 29 Giugno 1939 n. 1497 e alla Legge 6 Dicembre 1991 n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.1-bis del Decreto Legge 27 Giugno 1985 n. 312 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 Agosto 1985, n. 431) e della Legge 18 maggio 1989 n. 183 e a discipline specifiche previste dagli strumenti urbanistici ed 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, nonchè di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con

gli strumenti urbanistici eventualmente adottati.

ART. 6.3.1 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per l'esecuzione degli interventi definiti al precedente art. 6.3 deve essere inoltrata all'Autorità competente "Denuncia di Inizio Attività" ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 dicembre 1993 n. 547 (art. 19 Legge 7 agosto 1990 n. 241). Detta denuncia dovrà essere presentata al competente ufficio del Comune dall'interessato all'esecuzione degli interventi almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e dovrà essere accompagnata dagli elaborati progettuali indicati all'art. 7.6 del presente Regolamento e da una dettagliata relazione firmata da un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento Edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Rimane a carico dell'interessato richiedere ed ottenere prima dell'esecuzione delle opere tutte le autorizzazioni ed i pareri di altri Enti, ritenuti necessari dalle varie disposizioni di legge.

La Denuncia di Inizio Attività ha una validità massima di 3 anni dalla data di presentazione.

Per l'interessato rimane l'obbligo di comunicare all'Autorità competente la data di ultimazione dei lavori, allegando il Certificato di Collaudo Finale redatto da progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività.

Nei casi in cui al termine dei 3 anni i lavori non fossero ancora terminati, per poterli continuare dovrà essere presentata una nuova Denuncia per i lavori ancora da eseguire, allegando il Certificato di Collaudo dei lavori già eseguiti.

VERIFICA

Entro i 20 giorni successivi alla data di presentazione dell'istanza, l'Ufficio Tecnico esamina la Denuncia presentata e qualora sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per considerarla regolare, l'Autorità competente notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare gli interventi (trasformazioni) previsti e nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'Autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza.

Qualora le condizioni comunicate, siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti presentati, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi

comunque richiesti, gli interessati hanno facoltà di inoltrare una nuova Denuncia di Inizio Attività, che andrà a sostituire quella precedente.

In ogni caso gli interessati, possono, comunque, a seguito della comunicazione di cui sopra, presentare una richiesta di Autorizzazione Edilizia, rispettando le procedure di cui al precedente art. 6.2.

L'esecuzione delle opere a seguito della Denuncia di Inizio Attività è subordinata alla medesima disciplina delle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Concessione.

ART. 6.4 - OPERE INTERNE SOGGETTA A SOLA COMUNICAZIONE ASSEVERATA (Art. 26, Legge n. 47/1985)

Non sono soggette a Concessione nè ad Autorizzazione Edilizia le opere interne alle costruzioni di qualsiasi tipo, purchè:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con il presente Regolamento Edilizio;
- non comportino modifiche alla sagoma della costruzione ed ai prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettino nelle zone indicate alla lettera "A" dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968 (centri storici) le caratteristiche originarie delle costruzioni e delle unità immobiliari.

Nel rispetto delle condizioni sopra esposte devono ritenersi consentiti:

- l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse;
- l'ampliamento di unità immobiliari, nell'ambito della stessa costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- l'operare sulle strutture, con interventi tali da non creare pregiudizio all'equilibrio delle forze di azione e di reazione che si realizza all'interno delle strutture portanti di un immobile determinandone la stabilità.

Per quanto riguarda l'edilizia industriale, sono da considerarsi opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti, purchè aventi le caratteristiche indicate nella Circolare

n. 1918 emanata dal Ministro dei Lavori Pubblici in data 16 Novembre 1977.

Dalla possibilità di presentare la comunicazione asseverata restano esclusi gli interventi interni da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

Non si considerano rientranti in questa esclusione gli immobili ricadenti nelle zone di cui alla Legge n. 431/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Non è inoltre possibile, come determinato dalla Circolare n. 3357/23 emanata dal Ministro dei Lavori Pubblici in data 30 Luglio 1985, realizzare in un'unità immobiliare o in una costruzione, interventi di diverso tipo ed ampiezza, denunciati separatamente, quando tra questi esista un rapporto di funzionalità: non si potrà, pertanto, presentare la comunicazione asseverata di cui al presente articolo e successivamente richiedere altro atto autorizzativo per interventi di modifica dei prospetti o per cambi di destinazione d'uso.

ART. 6.4.1 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE ASSEVERATA

Il proprietario dell'unità immobiliare interessata dagli interventi di cui al precedente articolo 6.4, dovrà darne notizia all'Autorità competente, presentando una comunicazione con allegata una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, con la quale si asseveri quali sono le opere da compiersi, descrivendole accuratamente nel rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle condizioni necessarie sopra indicate.

ART. 6.5 - INTERVENTI URGENTI

Oltre alle opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco a tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva esclusivamente le sole opere necessarie ad evitare il pericolo per la pubblica e privata incolumità, quando siano motivate da carattere di necessità ed assoluta urgenza.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda, ma entro le 24 ore successive all'esecuzione degli interventi, deve esserne data comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata o telegramma, evidenziando le situazioni di emergenza e quelle di pericolo.

Ricevuta la comunicazione il Sindaco disporrà una immediata verifica dei motivi di urgenza da parte

dell'Ufficio Tecnico comunale.

La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata all'Autorità competente entro 15 giorni dall'inizio degli interventi.

Gli eventuali pareri ed i nulla-osta di enti esterni al Comune, ritenuti necessari dalle disposizioni normative vigenti, potranno essere ottenuti successivamente.

I lavori dovranno essere comunque sospesi non appena saranno eliminate le situazioni che provocano pericolo e potranno essere ripresi solo dopo l'esame della domanda presentata, sempre che questa ottenga esito favorevole.

ART. 6.6 - AUTORIZZAZIONE EX ART. 7 LEGGE 1497/1939

In tutti i casi previsti dalle disposizioni vigenti, le procedure di cui ai punti precedenti comportano la preventiva richiesta dell'Autorizzazione ex articolo 7 della Legge n.1497/1939. Tale richiesta, indirizzata all'Autorità competente, dovrà essere corredata da tutti gli elaborati indicati al successivo art. 7.5 del presente Regolamento.

La procedura di disciplina del rilascio dell'Autorizzazione è quella prevista dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

L'Autorità competente non potrà rilasciare nessuna Autorizzazione Edilizia e/o Concessione Edilizia, prima del rilascio dell'Autorizzazione ex articolo 7 della Legge n. 1497/1939.

La richiesta di Autorizzazione ex articolo 7 si ritiene non necessaria per le opere la cui realizzazione non determini la modifica permanente dello stato dei luoghi (es. interventi interni a fabbricati che non pregiudichino la possibilità di ripristinare lo stato esistente, opere di manutenzione straordinaria senza la modifica dei materiali e comunque con l'utilizzazione di quelli tipici dell'ambiente, prescritti dal Regolamento, dalle norme dello strumento urbanistico e dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici).

ART. 6.7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

Si considerano soggetti a semplice autorizzazione amministrativa gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, piste di esbosco temporaneo, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, le perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque e gli altri interventi che vi sono soggetti per specifica disposizione di legge nazionale, regionale o del presente Regolamento. Ne sono esempi:

- 1 - gli impianti e l'esercizio di ascensori e montacarichi per il trasporto di persone e/o di materiali, secondo le disposizioni della Legge n. 1415/1942, della Legge n. 1767/1951, della Legge n. 1497/1963, del D.P.R. 28/3/1994 n. 268 e delle altre norme vigenti in materia;
- 2 - gli accessi privati su strada comunale o vicinale, secondo le disposizioni del D.L. 30/4/1992 n. 285, del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e dello specifico Regolamento comunale;
- 3 - l'installazione di cartelli indicatori e di mezzi pubblicitari come definiti dal D.L. 30/4/1992 n. 285, dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495, dallo specifico Regolamento comunale e dalle altre disposizioni vigenti in materia;
- 4 - l'esercizio e l'installazione di depositi di oli minerali e di carburanti di cui alle specifiche disposizioni vigenti e alla Legge n. 460/1965;
- 5 - lo scarico nel sottosuolo o nelle pubbliche fognature di insediamenti civili secondo quanto stabilito dalla Legge n. 319/1976, dalle altre disposizioni vigenti e dallo specifico Regolamento comunale;
- 6 - l'allacciamento di utenza alla rete degli acquedotti comunali secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti e dallo specifico Regolamento comunale;
- 7 - l'occupazione temporanea o permanente di spazi e aree pubbliche o soggette a pubblica servitù, secondo le disposizioni vigenti in materia e lo specifico Regolamento comunale.

L'autorizzazione dovrà essere richiesta all'Autorità competente con le procedure e le modalità previste dalle specifiche disposizioni, utilizzando eventualmente gli appositi modelli predisposti dagli uffici comunali. Il Responsabile del procedimento richiederà la presentazione di tutti i pareri obbligatori e di tutti gli altri pareri e nulla-osta, sia di enti esterni, sia degli uffici comunali, ritenuti necessari (compreso il parere consultivo della Commissione Edilizia). Per l'esame delle richieste e per il rilascio delle autorizzazioni amministrative si rimanda alle specifiche disposizioni e ai regolamenti sopracitati.

TITOLO III - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

ART. 7 - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Il presente articolo propone l'articolazione degli elaborati necessari per la presentazione delle richieste degli atti autorizzativi di cui al precedente art. 6.

L'attuazione delle disposizioni del presente articolo è demandata all'Ufficio Tecnico comunale che ha la facoltà di elaborare stampati e moduli da sottoporre all'approvazione della Giunta municipale e di chiedere in qualsiasi momento la documentazione integrativa eventualmente ritenuta necessaria per proseguire l'istruttoria della pratica in esame.

ART. 7.1 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di Concessione Edilizia dovrà essere compilata sugli appositi moduli e stampati forniti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e le generalità ed il numero di iscrizione all'Albo professionale del progettista; la domanda dovrà essere firmata da entrambi. I dati del Direttore dei Lavori saranno comunicati prima dell'inizio dei lavori.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere la Concessione.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la domanda di Concessione dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Salvo disposizioni diverse e più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, la domanda di Concessione o Autorizzazione Edilizia deve essere corredata di norma dai documenti e degli elaborati selezionati secondo la tipologia di intervento da realizzare:

- Copia dell'atto di proprietà o dell'atto che costituisce titolo (Solo 1 copia).

- Relazione tecnica che illustri accuratamente l'intervento, le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali e la conformità urbanistica e edilizia alle norme vigenti e a quelle eventualmente adottate. La relazione dovrà contenere in un unico elaborato opportunamente fascicolato i seguenti elementi:
 - Accurata descrizione dei lavori da eseguire e dei materiali usati;
 - Verifiche Urbanistiche che dimostrino la fattibilità dell'intervento, sia in relazione allo Strumento Urbanistico vigente che a quello eventualmente adottato. Tali verifiche dovranno illustrare tutti i calcoli planivolumetrici relativi ai vari parametri urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanze da strade e fabbricati, destinazioni d'uso, superfici a parcheggio, superfici permeabili, ecc.).
 - Estratto planimetrico in copia della cartografia dello Strumento Urbanistico, vigente e adottato, con evidenziata la posizione dell'intervento mediante apposita coloritura;
 - Planimetria catastale in scala 1:2000 o 1:1000 (se sviluppo), in copia, aggiornata agli ultimi eventuali frazionamenti o variazioni catastali, con indicata la posizione dell'intervento da realizzare mediante apposita coloritura;
 - Calcoli della superficie utile ed accessoria totale di progetto e delle superfici parziali per ogni singola unità immobiliare, secondo le disposizioni del D.M. 10/5/1977;
 - Verifiche indicate punto per punto, sulle varie norme tecniche ed igieniche che per la tipologia dell'intervento si rendono necessarie, indicando anche l'allegato grafico al quale eventualmente si deve fare riferimento (Esempio: Verifica Legge n. 13/1989, Verifiche norme igieniche, Verifica della Murature, Verifica aree a parcheggio Legge n. 122/1989, Verifica area permeabile ed esondabile ai sensi della D.C.R. n. 230/1994);
 - Indicazione dei vari vincoli gravanti sull'area oggetto dell'intervento e indicazione degli estremi dei rispettivi Nulla-osta già ottenuti: a corredo dovrà essere allegato un estratto in copia dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:25000 con indicata la posizione puntuale dell'intervento, quando ricade fuori dai centri abitati.

Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione previsti ed il tipo di energia sfruttata.

Nella relazione dovranno essere indicati gli estremi degli atti Autorizzativi (Licenze, Concessioni

Edilizie, Condoni, ecc.) o del certificato di abitabilità e/o agibilità relativa ai fabbricati o manufatti già esistenti ed utilizzati.

- Documentazione Fotografica (non tipo Polaroid) con foto di dimensioni cm. 10 x 15 in grado di fornire ampia visione anche panoramica della zona di intervento (in caso di lavori su fabbricati esistenti, sono necessarie le foto di tutte le facciate).

La documentazione dovrà essere opportunamente fascicolata in formato 21 x 29,7 e corredata di riferimenti numerici e di una planimetria generale per indicare la posizione dei vari scatti fotografici (punti di vista).

- Planimetria Generale in scala 1:500 o 1: 200, che dovrà riportare:
 - Pianta del lotto di pertinenza, della proprietà private confinanti e delle viabilità esistenti, con l'indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati esistenti, dalle strade (delle quali dovrà essere indicata la denominazione e/o la categoria e la larghezza) e dai corsi d'acqua pubblici. Dovranno essere indicati anche gli eventuali tracciati di previsione dello Strumento Urbanistico.
 - Indicazione delle aree a verde, di quelle permeabili e di quelle destinate a parcheggio;
 - Orientamento geografico;
 - Quote altimetriche del terreno, sia dello stato attuale che di quello di progetto, in modo da fornire un piano quotato del lotto riferito alla quota stradale o comunque a caposaldi ben individuabili;
 - Opere di urbanizzazione previste, quali strade di accesso, sistema di smaltimento delle acque nere e bianche, punti di raccordo con le altre reti pubbliche (acquedotto, telefono, metano, utenza Enel, ecc.), eventuali presenze di pozzi di emungimento delle acque di falda e di gorili o fossi di raccolta di acque private;
 - Tutto ciò che ulteriormente serve al fine di illustrare correttamente l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente.

- Disegni, in scala non inferiore a 1:100 (solo per grossi interventi potranno essere presentati disegni in scala 1:200) dell'intervento da realizzare, costituiti da:

a) Piante di tutti i piani e della copertura sulle quali dovranno essere indicate le dimensioni esterne perimetrali, lo spessore delle murature e per tutti i vari locali, le dimensioni interne utili, quelle degli aggetti, le dimensioni delle aperture e le destinazioni d'uso. Sulle piante si dovranno inoltre leggere: le quote altimetriche, l'orientamento geografico e la posizione delle linee di sezione.

b) Sezione Longitudinale e Sezione Trasversale con indicate le altezze dei vari locali ai diversi piani, lo spessore dei solai e del tetto, le altezze totali rispetto al piano di campagna originario e modificato dopo l'intervento, gli sporti delle parti aggettanti, le eventuali intercapedini e i vespai previsti e tutto quello che può servire per capire la relazione fra l'opera in progetto e l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle strade comunali.

Tali sezioni dovranno essere eseguite nei punti più significativi dell'opera e qualora si rendesse necessario, per capirne le caratteristiche, dovranno essere anche in numero superiore a due.

c) Disegni, a semplice contorno, di tutti i prospetti dell'opera, ivi comprese le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

Nei prospetti si dovranno indicare anche i materiali di finitura, gli intonaci, le coloriture previste, ecc..

d) Disegni, in scala opportuna, dei particolari costruttivi e di eventuali elementi architettonici significativi, esistenti e/o di progetto (gronde, cornici, portali, ringhiere, infissi, rifiniture, ecc.).

Nel caso di opere complesse e di edifici a carattere collettivo, commerciale, produttivo, ecc., per i quali anche accurati disegni non chiariscano tutti i rapporti con l'ambiente esterno, sia pubblico che privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso un eventuale plastico volumetrico.

- Progetto per il superamento delle barriere architettoniche, costituito da:
Relazione, Progetto grafico completo e Certificazione del progettista, che asseveri ai sensi della Legge n. 13/1989 l'osservanza della stessa e del D.M. n. 236/1989. Gli elaborati dovranno riferirsi a tutto l'edificio e alle parti esterne, ed indicare punto per punto l'osservanza delle prescrizioni previste dalle norme specifiche.
- Relazione geotecnica e/o geologica del terreno interessato dalle opere, che ne verifichi la fattibilità ai sensi del D.M. 11/03/1988. Tale relazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale. La relazione dovrà, nei casi di interventi ricadenti in area soggetta a rischio idraulico, prevedere anche tale

verifica, indicando le eventuali opere di protezione necessarie.

La relazione geologica e geotecnica non è richiesta nei casi in cui non vi sia un consistente aggravio di carico sulle Fondazioni (es. piccole sopraelevazioni, ristrutturazioni interne, ecc.).

- Dichiarazione del tecnico progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie progettate ai disposti del D.M. 20/11/1987, relativo alla verifica di sicurezza delle fondazioni e delle murature (1 Copia).
- Progetto degli impianti ai sensi della Legge n. 46/1990 e del D.P.R n. 447/1991 (1 Copia), nel caso in cui l'intervento preveda la realizzazione di impianti per i quali è necessario il deposito del progetto presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio idraulico legate a fenomeni di esondazione secondo le disposizione della D.C.R. n. 230/1994 o eventuale progetto degli interventi necessari per la riduzione del rischio (per interventi in ambito A2 della D.C.R. n. 230/1994) - (1 Copia).
- Verifiche statiche per opere di sostegno da eseguirsi a monte o a valle di aree o strade pubbliche o di uso pubblico (1 Copia).
- Stampato MOD. ISTAT debitamente compilato e firmato dal richiedente, solo nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati esistenti, che costituiscano nuovi vani.
- Eventuale computo metrico estimativo delle opere realizzate attraverso l'intervento richiesto, che consenta di calcolare l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi della Legge n. 10 del 28/01/1977, nei casi in cui ciò è previsto dalle norme comunali sulla determinazione degli oneri concessori (1 Copia).
- Attestazione del versamento dei diritti di segreteria per l'importo pari a quanto stabilito dalle apposite deliberazioni comunali, effettuato con le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Eventuale ulteriore documentazione (atti di convenzione, dati tecnici od altro) che sia specificatamente richiesta da norme speciali o dalle particolari caratteristiche dell'intervento.

I vari elaborati che saranno allegati alla domanda dovranno essere presentati in 3 copie (salvo diversa specificazione), opportunamente predisposti nel formato UNI A4 (cm 21 x 29,7) e firmati dal proprietario e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'iscrizione all'Albo professionale.

Gli elaborati grafici progettuali piegati nel formato A4 (cm 21 x 29,7) potranno essere costituiti da una sola tavola o da più tavole numerate in ordine progressivo: essi dovranno essere redatti, di norma, in scala 1:100, salvo particolari esigenze progettuali che consentano l'utilizzo della scala 1:200.

Tutte le tavole dovranno riportare un frontespizio firmato dal tecnico-progettista e dalla proprietà, nel quale dovrà essere scritto quanto segue:

"COMUNE DI BORGIO A MOZZANO - OGGETTO DELL'INTERVENTO: -
UBICAZIONE: - PROPRIETA': - TECNICO PROGETTISTA:

In calce al frontespizio dovrà esser lasciato un apposito spazio (cm. 7 x 21) per l'apposizione dei timbri, nulla-osta, pareri, ecc..

I disegni dovranno dimostrare chiaramente l'effettivo stato altimetrico dei luoghi in rapporto anche a terreni e fabbricati adiacenti e alle livellette stradali.

ART. 7.2 - NULLA - OSTA E PARERI VARI

Si elencano nel seguito i vari nulla-osta, le autorizzazioni, o i pareri previsti per legge, o per altre disposizioni di norme speciali, che possono essere necessari secondo il tipo di intervento richiesto. Tali autorizzazioni devono essere obbligatoriamente presentate con la domanda di Autorizzazione o di Concessione Edilizia:

- Parere dell'Amministrazione Provinciale Servizio Agricoltura e Foreste per interventi ricadenti in zona sottoposta a Vincolo idrogeologico;
- Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939;
- Autorizzazione ex Art. 7 Legge 1497/1939 (essendo atto rilasciato dal Comune basterà citarne gli estremi o fornire copia dell'autorizzazione senza allegati) per gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico di cui alla Legge n. 1497/1939, alla Legge n. 431/1985 e alla Legge Regionale n. 52/1982;
- Copia della richiesta depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per ottenere il relativo nulla-osta, con dichiarazione del progettista abilitato che il progetto risponde comunque ai requisiti sulla prevenzione incendi, da presentarsi nei casi previsti dal Decreto Ministeriale del 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni;
- Parere igienico-sanitario della U.S.L. competente, per interventi su fabbricati residenziali ove

richiesto;

- Parere G.O.N.I.P. della U.S.L. competente in attuazione delle disposizioni del punto F dell'art. 20 della Legge n. 833/1978 e dell'art. 48 del D.P.R. 303/1956 per i locali e gli impianti da adibirsi ad attività produttive di beni e servizi, ove richiesto;
- Parere dell'Ufficio del Genio Civile per gli interventi in prossimità dei corsi d'acqua classificati come pubblici;
- Parere delle FF.SS. di deroga al D.P.R. n. 753 del 11/07/1980 per gli interventi a distanza inferiore a 30 metri dall'asse dei binari;
- Parere dell'Ente proprietario della strada (ANAS o Provincia) per gli interventi da realizzare nella fascia di rispetto della strada stessa;
- Programma Aziendale di miglioramento agricolo-ambientale di cui alla L.R. n. 64/1995, e successive modifiche ed integrazioni (L.R. n. 25/97), preventivamente approvato, per interventi proposti da aziende agricole;
- Dichiarazione, rilasciata da professionista abilitato, attestante la rispondenza del progetto alle previsioni del D.P.C.M. 1/3/1991 in materia di impatto acustico;
- Atto di assoggettamento o dichiarazione del confinante (che si rendessero necessarie per il particolare tipo di intervento) sulla disponibilità di un'area ai fini urbanistici.

ART. 7.3 - ATTI, NULLA-OSTA e PARERI DA PRESENTARE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

La documentazione indicata nel seguito potrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori:

- Eventuali elaborati di previsione e verifica dell'impatto acustico ai sensi del Decreto Presidente Consiglio Ministri 1/3/1991;
- Copia (eventuale) della richiesta di autorizzazione all'Ente competente (Regione o Provincia) per l'emissione di scarichi nell'atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/1988;
- Nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- Copia del Calcolo di verifica delle Murature ai sensi del D.M. 20/11/1987.

Gli atti indicati agli art. 7.2 e 7.3 potranno essere presentati in copia fotostatica (parere espresso e

elaborati grafici che riportino il visto dell'Ente che ha rilasciato il Nulla-Osta).

Le copie dovranno essere firmate dal richiedente e dal progettista, che ne attesteranno la conformità con l'originale.

Quando l'atto risulta essere già in possesso dell'Amministrazione Comunale non dovrà essere presentata alcuna copia.

Qualora l'intervento richiesto rientri tra i casi non soggetti all'obbligo di particolari Nulla-osta o pareri normalmente dovuti (esempio: VV.FF., USL, D.P.R. 203/88, ecc.) dovrà essere presentata in alternativa una dichiarazione a firma di tecnico abilitato, che indichi i motivi per cui non sono necessari i suddetti nulla-osta.

La mancanza di uno o più degli elaborati o dei documenti elencati nel presente articolo, o la predisposizione non corrispondente alle caratteristiche che questi devono avere, così come specificato nel presente Regolamento, comporterà la sospensione della richiesta, se intervenuta nei termini dovuti, o l'espressione del parere negativo qualora il Responsabile del procedimento ritenga di non poter procedere, per effetto della carenza di documentazione, ad una corretta valutazione sulla fattibilità dell'intervento richiesto e sul rispetto di quanto previsto dal presente Regolamento.

ART. 7.4 - ELABORATI RICHIESTI PER I VARI TIPI DI INTERVENTO

a) Per **NUOVI INTERVENTI** tutti gli elaborati indicati agli articoli 7.1, 7.2 e 7.3 del presente Regolamento, opportunamente selezionati secondo l'opera da realizzare.

Dovranno, inoltre, essere osservate tutte le precisazioni indicate nel precedente articolo.

b) Per **INTERVENTI DI RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, CAMBI D'USO CON OPERE e VARIANTI** a Concessioni od Autorizzazioni Rilasciate, occorre presentare tutta gli elaborati di cui agli articoli da 7.1 a 7.3, opportunamente selezioni secondo l'opera da realizzare.

Dovranno, inoltre, essere osservate tutte le precisazioni indicate nel precedente articolo.

Per questi interventi la documentazione dell'art. 7.1 dovrà essere presentata anche per lo stato attuale.

Dovrà inoltre essere presentata 1 copia di disegni relativi allo stato sovrapposto; tale documentazione dovrà comprendere tutte le piante, i prospetti e le sezioni: le parti da demolire dovranno essere evidenziate con colore giallo, mentre le parti di nuova costruzione con colore rosso. La

sovrapposizione potrà avvenire anche utilizzando per uno stato il supporto cartaceo e per l'altro quello lucido trasparente, in questo caso senza coloriture.

ART. 7.5 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EX ART. 7 DELLA LEGGE N. 1497/1939

La domanda di Autorizzazione ex Art. 7 della Legge n. 1497/1939 dovrà essere compilata sugli appositi moduli e stampati forniti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e il nome ed il numero di iscrizione all'Albo professionale del progettista; la domanda dovrà essere firmata dal proprietario e dal professionista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere l'Autorizzazione.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la domanda di Concessione dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Salvo disposizioni diverse e più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, la domanda deve essere corredata di norma dai documenti e dagli elaborati selezionati secondo la tipologia di intervento da realizzare, così come disciplinato dal precedente art. 7.4:

- Copia dell'atto di proprietà o dell'atto che costituisce titolo (Solo 1 copia);
- Relazione tecnica che illustri accuratamente l'intervento con le sue caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali descrivendo in particolare l'inserimento nel contesto ambientale circostante. La relazione dovrà contenere in un unico elaborato opportunamente fascicolato i seguenti elementi:
 - Accurata descrizione dei lavori da eseguire e dei materiali usati;
 - Estratto planimetrico in copia della cartografia dello Strumento Urbanistico, vigente e adottato, con evidenziata la posizione dell'intervento mediante apposita coloritura;
 - Planimetria catastale in scala 1:2000 o 1:1000 (se sviluppo), in copia, aggiornata agli ultimi eventuali frazionamenti o variazioni catastali, con indicata la posizione dell'intervento da realizzare mediante apposita coloritura;
 - Indicazione dei vari vincoli gravanti sull'area oggetto dell'intervento e degli estremi dei

rispettivi Nulla-osta già ottenuti: a corredo dovrà essere allegato un estratto in copia dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:25000 con indicata la posizione puntuale dell'intervento, quando ricade fuori dai centri abitati.

Nella relazione dovranno essere indicati gli estremi degli atti Autorizzativi (Licenze, Concessioni Edilizie, Condoni, ecc.) o il certificato di abitabilità o di agibilità relativi ai fabbricati e ai manufatti già esistenti ed utilizzati.

- Documentazione Fotografica (non tipo Polaroid, dimensioni cm. 10 x 15) idonea per fornire un'ampia visione anche panoramica della zona d'intervento (in caso di lavori su fabbricati esistenti occorrono le foto di tutte le facciate). La documentazione dovrà essere opportunamente fascicolata in formato 21 x 29,7 e corredata di riferimenti numerici e di una planimetria generale, sulla quale dovrà essere indicata la posizione dei vari scatti fotografici (punti di vista). Le fotografie dovranno dare una visione generale dell'intorno ambientale.
- Planimetria Generale in scala 1:500 o 1: 200, che dovrà riportare:
 - Pianta del lotto di pertinenza, della proprietà private confinanti e delle viabilità esistenti;
 - Indicazione delle sistemazioni esterne dell'area interessata dall'intervento, delle zone a verde, delle essenze e delle tipologie di vegetazione esistente ed eventualmente prevista e di ogni altro elemento significativo che permetta una corretta valutazione della compatibilità ambientale dell'intervento;
 - Orientamento geografico;
 - Quote altimetriche del terreno, sia dello stato attuale che di quello di progetto, in modo da fornire un piano quotato del lotto riferito alla quota stradale o comunque a caposaldi ben individuabili.
- Disegni, in scala non inferiore a 1:100 (solo per grossi interventi potranno essere presentati disegni in scala 1:200) dell'intervento da realizzare, costituiti da:
 - a) Piante di tutti i piani e della copertura sulle quali dovranno essere indicate le dimensioni esterne perimetrali, lo spessore delle murature e per tutti i vari locali, le dimensioni interne utili, quelle degli aggetti, le dimensioni delle aperture e le destinazioni d'uso.Sulle piante si dovranno inoltre leggere: le quote altimetriche, l'orientamento geografico e la posizione delle linee di sezione.

b) Sezione Longitudinale e Sezione Trasversale con indicate le altezze dei vari locali ai diversi piani, lo spessore dei solai e del tetto, le altezze totali rispetto al piano di campagna originario e modificato dopo l'intervento, gli sporti delle parti aggettanti, le eventuali intercapedini ed i vespai previsti e tutto quello che può servire per capire la relazione tra l'opera in progetto e l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle strade comunali. Tali sezioni dovranno essere eseguite nei punti più significativi dell'opera qualora si rendesse necessario, per capirne le caratteristiche, dovranno essere anche in numero superiore a due.

c) Disegni, a semplice contorno, di tutti i prospetti dell'opera, ivi comprese le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti. Nei prospetti si dovranno indicare anche i materiali di finitura, gli intonaci e le coloriture previste, ecc..

d) Disegni, in scala opportuna, dei particolari costruttivi e di eventuali elementi architettonici significativi, esistenti o di progetto (gronde, cornici, portali, ringhiere, infissi, rifiniture, ecc.).

Per questi interventi su fabbricati esistenti la documentazione di cui ai punti 4) e 5) dovrà essere presentata anche per lo stato attuale e dovrà includere anche 1 copia dei Disegni dello stato sovrapposto, così come descritto all'art. 7.4.

Nel caso di opere complesse e di edifici a carattere collettivo, commerciale, produttivo, ecc., per i quali anche accurati disegni non chiariscano tutti i rapporti con l'ambiente esterno, sia pubblico che privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso un eventuale plastico volumetrico.

I vari elaborati che saranno allegati alla domanda dovranno essere presentati in 4 copie opportunamente predisposti nel formato UNI A4 (cm 21 x 29,7) e firmati dal proprietario e dal progettista (che deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale).

Tutti gli elaborati grafici progettuali, piegati nel formato A4 (cm 21 x 29,7) e composti da una sola tavola o da più tavole numerate in ordine progressivo, dovranno essere redatti, di norma, in scala 1:100, salvo particolari esigenze progettuali che consentano l'utilizzo della scala 1:200.

Tutte le tavole dovranno riportare un frontespizio firmato dal tecnico-progettista e dalla proprietà, nel quale dovrà essere scritto: COMUNE DI BORGO A MOZZANO - OGGETTO DELL'INTERVENTO:

..... - UBICAZIONE: - PROPRIETA': - TECNICO PROGETTISTA:

In calce al frontespizio dovrà esser lasciato un apposito spazio (cm. 7 x 21) per l'apposizione dei timbri, dei nulla-osta, dei pareri, ecc..

I disegni dovranno dimostrare chiaramente l'effettivo stato altimetrico dei luoghi in rapporto anche a terreni e fabbricati adiacenti e alle livellette stradali.

ART. 7.6 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

La denuncia di inizio attività, è costituita da una comunicazione in carta semplice, anche mediante la compilazione di appositi moduli a stampa forniti dall' Ufficio Tecnico Comunale, nella quale siano riportate chiaramente la specificazione dell'oggetto dei lavori, le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo), il nome ed il numero di iscrizione all'Albo professionale del progettista asseverante e l'indicazione precisa della ditta esecutrice dei lavori.

La domanda deve essere firmata sia dal proprietario o dall'avente titolo, sia dal professionista.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la denuncia deve essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a presentare la denuncia.

La denuncia di inizio dei lavori dovrà essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma del progettista che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Nella relazione devono essere riportati gli estremi degli atti Autorizzativi (Licenze, Concessioni Edilizie, Condoni, ecc.) o il certificato di abitabilità o di agibilità relativa al fabbricato o al manufatto oggetto dei lavori da eseguire.

Tale relazione dovrà essere predisposta con le modalità indicate all'art. 7.5 del presente Regolamento e contenere la specifica dichiarazione asseverante di cui al punto precedente, controfirmata dal progettista.

Dovrà essere comunque in ogni caso allegata alla denuncia idonea documentazione fotografica di cui all'art. 7.5 del presente Regolamento, anche nel caso di realizzazione di opere interne al fabbricato: in

questo caso le fotografie dovranno fornire solo una panoramica del fabbricato oggetto d'intervento.

Alla Denuncia di Inizio Attività, dovranno essere allegati tutti gli elaborati grafici, gli atti tecnici, i pareri o i nulla-osta vari descritti dal presente Regolamento, che secondo il progettista asseverante si rendono necessari per poter verificare la conformità dichiarata e per chiarire tutte le caratteristiche dell'intervento e l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria per l'importo pari a quanto stabilito dalle apposite deliberazioni comunali, effettuato con le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale..

ART. 7.7 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI CUI ALL'ART. 26 DELLA LEGGE n. 47/1985 - ASSEVERAZIONE

Per la comunicazione di cui all'art. 26 della Legge n. 47/1985, sarà sufficiente la compilazione di appositi moduli a stampa forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale o la presentazione di una dichiarazione in carta semplice, nella quale siano riportate chiaramente la specificazione dell'oggetto dei lavori, le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e il nome ed il numero di iscrizione all'Albo professionale del progettista asseverante.

La domanda deve essere firmata sia dal proprietario o dall'avente titolo, sia dal professionista.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la denuncia deve essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita ad effettuare gli interventi previsti dalla comunicazione.

La documentazione dovrà essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma del progettista per asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento e per dichiarare che le opere non modificano né la sagoma della costruzione, né i prospetti, non comportano l'aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

Occorre inoltre attestare il rispetto delle caratteristiche costruttive originarie, per i fabbricati ricadenti in zona "A" ai sensi del D.M. 2/4/1968 e la conformità in relazione alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie vigenti e dichiarare che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato dalla Legge n. 1089/1939 e dalla Legge n. 1497/1939.

La relazione dovrà riportare gli estremi degli atti Autorizzativi (Licenze, Concessioni Edilizie,

Condoni, ecc.) o del certificato di abitabilità o di agibilità relativa al fabbricato o al manufatto oggetto dei lavori da eseguire.

Alla Comunicazione dovranno essere allegati una adeguata documentazione fotografica, anche se limitata ad una panoramica del fabbricato oggetto d'intervento tutti gli elaborati descritti dal presente Regolamento, che secondo il progettista asseverante si rendono necessari per poter verificare la conformità dichiarata e per chiarire tutte le caratteristiche dell'intervento da eseguire. Gli elaborati dovranno essere firmati sia dal progettista asseverante che dal titolare della comunicazione.

Alla relazione tecnica asseverante dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- Estratto in copia dalla mappa catastale con individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- Estratto in copia della cartografia dello strumento urbanistico vigente e adottato;
- Elaborati grafici indicanti lo stato attuale e lo stato modificato che andrà ad assumere l'unità immobiliare o la costruzione dopo l'esecuzione degli interventi.

ART. 7.8 - DOMANDA DI MASSIMA O PREVENTIVA

Qualora l'interessato ritenga opportuno acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione Comunale per qualunque motivo o nei casi di incertezza della norma, può presentare apposita istanza di massima o preventiva.

La predetta istanza, redatta in carta bollata e con due copie di tutti gli allegati, dovrà riportare almeno:

- 1) la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che dia titolo;
- 2) la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, delle sue caratteristiche e delle necessità;
- 3) un programma di attuazione dell'intervento sia in termini temporali, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- 4) i disegni, gli elaborati grafici e gli altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento: questi dovranno essere firmati da un professionista abilitato.

La Domanda di massima o preventiva ha validità pari a 6 mesi dalla comunicazione di risposta e decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici.

PROCEDURE PER L'ESAME

L'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale che la trasmetterà, debitamente istruita, al Sindaco, per ottenere una valutazione ed un indirizzo su ulteriori procedure tra cui il parere eventuale di commissioni consiliari permanenti e della Commissione Edilizia.

Dell'esito della valutazione complessiva verrà data comunicazione scritta all'interessato richiedente.

TITOLO IV - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

RILASCIO ED USO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

ART. 8 - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Il presente titolo affronta le tematiche inerenti la qualificazione tecnico - giuridica degli atti autorizzativi di cui al precedente articolo 6.

ART. 8.1 - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE E/O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La Concessione è rilasciata a norma dell'art. 4 della Legge 28.1.77 n. 10, delle leggi Regionali, dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici vigenti, al proprietario dell'area e/o dei manufatti interessati o a chi abbia titolo per richiederla.

La Concessione è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento.

Essa è trasferibile ai successivi aventi causa: la voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Legittimati a richiedere la Concessione sono tutti coloro che risultano titolari di diritti reali di godimento che attribuiscono la facoltà di eseguire determinate opere, nei limiti del titolo stesso.

Per gli interventi di nuova edificazione sono richiesti i seguenti titoli:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto di superficie (art. 952 e 955 C.C.);
- il concessionario di beni demaniali;
- l'enfiteuta in forma perpetua (per la costruzione di fabbricati rurali);
- il tutore dell'effettivo proprietario;
- l'usufruttuario, se munito dell'assenso scritto del nudo proprietario.

Per interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria ed altri interventi affini, oltre a quelli previsti per la Concessione Edilizia, sono richiesti i seguenti titoli:

- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto reale d'uso e di abitazione;
- l'assegnatario a riscatto di alloggio economico e popolare;
- il curatore;
- l'affittuario coltivatore diretto e il concessionario delle terre incolte (solo per i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione);
- il locatario o conduttore di fondi urbani (solo per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi

dell'art. 1557 del Codice Civile).

Può essere richiesta, ma non rilasciata la Concessione al titolare del diritto derivante da un contratto preliminare di vendita stipulato in forma scritta ai sensi dell'art. 1352 del Codice Civile ed avente effetto obbligatorio fra le parti: l'interessato dovrà comunque perfezionare l'atto definitivo prima del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per gli altri procedimenti amministrativi quali autorizzazioni, inizi attività, comunicazioni asseverate.

ART. 8.2 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Il documento con il quale l'Autorità competente all'emanazione del provvedimento definitivo, rilascia la Concessione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della Concessione;
- 2) la succinta descrizione delle opere, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste, per le quali si rilascia la Concessione con riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono parte integrante della Concessione stessa. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, del nulla-osta e del visto dell'Autorità competente deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale;
- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la Concessione;
- 5) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 6) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Comunale Edilizia e del parere della U.S.L., nei casi in cui questo sia richiesto dal presente Regolamento, delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (non oltre un anno dalla data di notifica del rilascio della Concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (non oltre tre anni dalla data di notifica del rilascio della Concessione, salvi periodi più lunghi concessi ai sensi della Legge n.

10/1977);

8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi della Legge n. 10/1977 (art. 3);

9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10/1977, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione, accompagnato dal relativo computo metrico estimativo, dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Municipale;

10) in caso di rilascio di Concessione a titolo gratuito, andranno indicati i riferimenti normativi o di regolamento che ne prevedono la gratuità;

11) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle norme e ai regolamenti comunali in quanto applicabili;

12) tutte le eventuali prescrizioni imposte per il rilascio delle Concessione, nonché tutti gli adempimenti più importanti che sarà tenuto a rispettare il concessionario.

Del rilascio della Concessione è fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo di servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno (dalla data della ricezione decorrono i termini di inizio e ultimazione dei lavori e quelli per la corresponsione dei contributi).

Ricevuta la comunicazione il concessionario avrà 60 giorni di tempo per procedere al versamento del contributo dovuto scegliendo tra le modalità previste per legge.

In caso di ritardo nel pagamento, si procederà all'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge n. 47/1985.

Al momento del ritiro della Concessione Edilizia vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge, o, oltre al versamento della prima rata, dovrà essere deliberata la rateizzazione degli oneri

Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante l'affissione di apposito elenco all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. In tale avviso saranno specificati il nome del titolare ed il luogo in cui sarà effettuato l'intervento.

Chiunque potrà prendere visione, presso l'Ufficio Tecnico comunale, della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto (domanda, disegni, parere della Commissione Edilizia, ecc.) e ricorrere contro il rilascio della medesima in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e con le prescrizioni degli

strumenti urbanistici vigenti.

ART. 8.3 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il documento con il quale l'Autorità competente rilascia l'Autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare dell'Autorizzazione;
- 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia l'Autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, del nulla-osta e del visto dell'Autorità competente deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale;
- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere l'Autorizzazione;
- 5) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Comunale Edilizia e del parere della U.S.L., nei casi in cui questo sia richiesto dal presente Regolamento, delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- 6) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (non oltre un anno dalla data di notifica del rilascio dell'Autorizzazione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (non oltre tre anni dalla data di notifica del rilascio dell'Autorizzazione);
- 7) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili;
- 8) tutte le eventuali prescrizioni imposte per il rilascio dell'Autorizzazione, nonché tutti gli adempimenti più importanti che sarà tenuto a rispettare l'autorizzato.

Del rilascio dell'Autorizzazione è fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo di servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno (dalla data della ricezione decorrono i termini di inizio e ultimazione dei lavori).

ART. 8.4 - VALIDITA' E DECADENZA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Nell'atto di Concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine dell'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad 1 anno dalla data del rilascio della Concessione. Potrà essere fissato un termine minore per iniziare i lavori, motivandolo adeguatamente nell'atto di Concessione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori non può essere generalmente superiore a 3 anni dalla data del rilascio della Concessione.

Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, su specifica richiesta opportunamente documentata, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o ad esse assimilate, o comunque realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari. Non sarà comunque mai possibile superare il termine massimo di cinque anni.

La proroga al solo termine di ultimazione dei lavori può aver luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano riconosciuti con determinazione dell'Autorità competente e su proposta istruita dal Responsabile del procedimento (senza parere della Commissione Edilizia)

Il decorrere del termine stabilito nella Concessione, senza che i lavori abbiano avuto inizio, comporta la decadenza della stessa e pertanto occorrerà una nuova Concessione, ossia il rinnovo della medesima. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario, che non è nelle condizioni di poter usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per i lavori non ultimati, dimostrando con apposita documentazione lo stato di avanzamento dei lavori eseguiti.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche-edilizie comporta la decadenza della Concessione, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano già stati iniziati: in questo caso, il termine di 3 anni per il completamento delle opere non è derogabile. Potrà comunque essere rilasciata una nuova Concessione per il solo completamento dei lavori su manufatti che risultano costruiti a rustico nel rispetto della Concessione originaria o con variazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 15 della Legge n.47/1985.

Le norme del presente articolo sono applicabili anche alla Autorizzazioni edilizie.

ART. 8.5 - VISTO DELL'ORGANO DI CONTROLLO SANITARIO

Secondo le disposizioni del T.U. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni, il controllo preventivo dell'organo sanitario competente è obbligatorio per il rilascio di Concessioni e di Autorizzazioni edilizie. In generale, la legge prevede l'obbligo del controllo preventivo per tutte le attività costruttive che comunque possano influire sull'igiene e sulla salubrità degli edifici già esistenti e per evitare l'edificazione di nuovi insediamenti insalubri e non adeguati dal punto di vista igienico. Il controllo avviene mediante l'esame del progetto da parte dell'organo competente con le modalità e le procedure previste dalle disposizioni vigenti.

Si possono riassumere come **soggette** a controllo preventivo le seguenti categorie di lavori:

- nuove costruzioni;
- restauri, ristrutturazioni ed ampliamenti di edifici esistenti;
- cambi di destinazione d'uso con opere in locali ed edifici già esistenti;
- qualsiasi modificazione che comunque possa influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti;
- realizzazione di impianti di depurazione.

Si possono, invece, indicare come **non soggette** a controllo preventivo le seguenti categorie di lavori:

- opere soggette a Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge n. 662/1996;
- opere interne soggette alla comunicazione di cui all'art. 26 della Legge n. 47/1985;
- cambi di destinazione d'uso senza opere;
- fabbricati di modeste dimensioni, non destinati alla permanenza di essere umani o di animali (autorimesse ad uso privato a corredo dell'abitazione, accessori e pertinenze come definiti dal presente Regolamento, annessi agricoli di modeste dimensioni, senza la presenza di animali);
- interventi edilizi esterni agli edifici (finestre, porte o altro), tali da non incidere in maniera sostanziale sulla struttura dello stabile stesso e comunque sull'igiene e sulla salubrità dell'edificio o per le quali sia facilmente verificabile il conseguente miglioramento igienico (ampliamento delle aperture o aumento del numero delle stesse).

Rimane comunque nella possibilità del Responsabile del procedimento richiedere il parere dell'organo sanitario di controllo, anche nei casi indicati come "non soggetti" al controllo preventivo.

L'Amministrazione Comunale potrà con apposite delibere, specificare ulteriormente quanto sinteticamente descritto nel presente articolo, concordando le eventuali modifiche con l'organo sanitario competente.

ART. 8.6 - VARIANTI AL PROGETTO

Il titolare di una Concessione Edilizia, può richiedere varianti al progetto nei termini di validità della Concessione Edilizia originaria, prima dell'inizio dei lavori o durante il corso dei lavori stessi (corso d'opera). Dette varianti si articolano nelle seguenti categorie:

- 1) Varianti Essenziali;
- 2) Varianti Non essenziali
- 3) Varianti art. 15 Legge 47/1985.
- 4) Varianti art. 4 Legge 493/1993 comma 7 punto g)

1) Sono **varianti essenziali** al progetto approvato con la Concessione originaria quelle nelle quali si verificano una delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968;

b) aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:

- al 10% per volumi non superiori a 1000 mc,

- al 2% dai successivi 1001 mc;

c) aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:

- al 10% per superfici non superiori a 400 mq,

- al 2% dai successivi 401 mq;.

d) modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm. 60;

e) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza che comporti la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nella Concessione dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm. 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in allineamento con gli altri edifici;

f) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della Legge n. 457/1978 e del presente Regolamento.

Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui alle lettere b) , c) e d) del primo comma, ove comportino aumento del numero dei piani e delle unità immobiliari.

Per le varianti essenziali, occorre il rilascio da parte dell'Autorità competente di una nuova Concessione Edilizia, sostitutiva della precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine dei lavori;

2) Si dicono **varianti non essenziali** tutti gli interventi che non eccedono le condizioni di cui al punto 1).

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari.

Per le varianti "non essenziali", occorre il rilascio da parte dell'Autorità competente di una (ulteriore) Concessione Edilizia che mantiene i termini di validità della Concessione originaria.

3) Varianti **art. 15 Legge 47/1985**;

Per le varianti in corso d'opera a Concessioni già rilasciate, che rientrino nella ipotesi di cui all'art. 15 della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni e cioè che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti comunali vigenti e con quelli adottati, che non comportino modifiche alla sagoma e alle superfici utili, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonchè il numero di queste ultime, deve essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla scadenza dell'atto autorizzativo, da parte del titolare della Concessione, richiesta scritta di approvazione.

Nel caso delle presenti varianti, dell'avvenuta approvazione verrà data semplice comunicazione scritta con lettera raccomandata con allegati gli elaborati approvati.

Le suddette varianti non possono riguardare concessioni rilasciate su immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 e della Legge n. 1497/1939 e interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 10.3 del presente Regolamento.

La richiesta di variante segue lo stesso procedimento previsto per l'atto concessorio.

Le opere richieste con le varianti in corso d'opera, sopra indicate, non possono avere inizio fino a quando non sia rilasciata la relativa Concessione e/o Autorizzazione, fatta eccezione per le opere che rientrano nell'art. 15 della Legge 47/1985, sopra regolamentate.

4) Varianti **art. 4 Legge 493/1993 comma 7 punto g)**

Rientrano in questa categoria le varianti alla Concessione Edilizia già rilasciata, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non comportino modifiche della destinazione d'uso e della categoria edilizia e alterazioni della sagoma, che non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia originaria o comunque precedente.

I lavori previsti nelle suddette varianti sono eseguibili dopo 20 giorni dalla presentazione della comunicazione di inizio attività così come definita all'art. 6.3 del presente Regolamento.

ART. 8.7 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia (Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori agronomi, Periti, ecc.), iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il Committente, il Titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori e le altre figure professionali coinvolte in ottemperanza alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 494/1996, sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di Concessione.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le Autorizzazioni.

ART. 8.8 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Tutti coloro che hanno titolo a richiedere Concessioni o altri atti autorizzativi secondo le procedure del presente Regolamento, possono presentare domanda per ottenere il preventivo rilascio del Certificato di destinazione urbanistica dell'area interessata che ha validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata con un estratto della mappa

catastale relativa al lotto o ai lotti interessati: tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritta dal richiedente con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica dovrà essere rilasciato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati e va richiesto obbligatoriamente nel caso di lottizzazioni o di altri interventi preventivi.

TITOLO V - CONDUZIONE DEI LAVORI

VERIFICA E SORVEGLIANZA

ART. 9 - ORGANIZZAZIONE DEI CANTIERI

Il presente articolo disciplina le modalità di apertura e di organizzazione dei cantieri per la realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio.

Le disposizioni contenute nel presente articolo sono da considerarsi integrative delle norme vigenti e

pertanto si raccomanda in particolare l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza (Decreto Legislativo n. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni, Direttiva Cantieri n. 494/96, Decreto Legislativo n. 493/96, ecc.).

ART. 9.1 - INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Prima di procedere all'avvio dei lavori, il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve necessariamente darne comunicazione scritta all'Autorità competente e depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale la seguente documentazione:

- relazione attestante il rispetto delle procedure di cui al D.M. 9.1.1996 per le opere in cemento armato o a struttura metallica,
- copia del progetto vistato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco con le eventuali modifiche e prescrizioni imposte in fase di istruttoria della pratica, per le opere comprese nell'elenco allegato al D.M. 16.2.1982,
- elaborati previsti dalla Legge n. 46/1990,
- elaborati previsti dall'art. 28 della Legge 10/1991 e relazione attestante il rispetto delle prescrizioni di legge.

La comunicazione di cui al precedente capoverso, deve necessariamente contenere le seguenti indicazioni:

- estremi dell'atto autorizzativo,
- nominativo del Responsabile della Direzione dei lavori,
- identificazione dell'impresa,
- recapito e nominativo del Responsabile di cantiere.

Il Direttore dei Lavori ed il costruttore devono necessariamente comunicare all'Autorità competente, anche mediante atti separati, l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva del nominativo dei suddetti professionisti e/o imprenditori dovrà essere comunicata all'Autorità competente entro 15 giorni dall'avvenuta variazione con le stesse modalità indicate al precedente capoverso: la dichiarazione dovrà essere controfirmata dal soggetto che subentra nell'incarico e da quello che lascia l'incarico stesso.

Il mancato rispetto del termine fissato per l'inizio dei lavori, comporta la decadenza della Concessione o dell'Autorizzazione. Qualora sia rilevata la mancata comunicazione, sarà applicata l'apposita sanzione

prevista dal presente Regolamento: nel caso in cui i lavori siano effettivamente iniziati nel termine previsto, potrà essere presentata una dichiarazione ai sensi della Legge n. 15/1960, purchè controfirmata da almeno due testimoni.

La comunicazione di inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'effettivo inizio degli stessi; per la realizzazione di opere in muratura a carattere permanente, l'esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni non costituisce inizio dei lavori (tale categoria di lavori, non risulta preponderante e prevalente rispetto all'opera da realizzare).

Nel caso di nuove costruzioni, il titolare della Concessione deve inoltre richiedere, prima di procedere con le operazioni di organizzazione del cantiere, ai sensi dell'art. 33 della Legge n.1150 del 1942, l'assegnazione sul terreno dei caposaldi planoaltimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate. L'assegnazione dei punti fissi e' effettuata con apposito verbale redatto in duplice copia dall'Ufficio Tecnico comunale e controfirmato dal titolare della Concessione o da un suo delegato (una copia deve rimanere in cantiere). La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilita' circa l'ubicazione dell'opera, purché eseguita conformemente al progetto approvato: il Direttore dei Lavori ha comunque la possibilita' di comunicare all'Amministrazione Comunale, a mezzo raccomandata, la determinazione dei punti o dei caposaldi di riferimento. Tale determinazione si intende tacitamente accettata dall'Amministrazione Comunale, se entro 20 giorni dalla data di ricevimento non pervengono eccezioni o richieste di chiarimento.

Il titolare della Concessione deve presentare apposite domande per l'allacciamento all'acquedotto ed alla fognatura (qualora tali servizi siano presenti), secondo le modalita' stabilite dai rispettivi regolamenti comunali o delle aziende di servizio.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità qualora sia richiesta.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione all'Autorità competente, richiedendo gli eventuali controlli degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione dei lavori ed infine in merito alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

ART. 9.2 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Per procedere all'esecuzione di interventi che comportino l'occupazione anche parziale del suolo pubblico, occorre presentare apposita domanda all'Autorità competente: l'istanza deve contenere l'indicazione delle generalità del richiedente e degli estremi dell'atto autorizzativo, l'esatta individuazione dell'area interessata, la precisazione della superficie che dovrà essere occupata e/o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse, i motivi che rendono necessaria tale operazione e la durata PRESUMIBILE dell'occupazione.

La verifica della congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, all'accessibilità delle proprietà limitrofe, alla segnaletica necessaria ai sensi delle disposizioni vigenti e' demandata ai Vigili Urbani che dovranno effettuare un sopralluogo preventivo.

L'uso del suolo pubblico e' inoltre subordinato al pagamento di una tassa di occupazione, a garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche ed eventualmente, su decisione dell'Autorità competente, al versamento di una congrua cauzione o polizza fidejussoria per il ripristino a regola d'arte delle opere manomesse. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere del termine fissato per l'occupazione del suolo, comunque non superiore a sei mesi, salvo eventuali proroghe.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza degli interventi ed alle modalità di esecuzione degli stessi.

L'Amministrazione Comunale può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

ART. 9.3 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono interventi volti alla costruzione, alla manutenzione, alla riparazione ed alla demolizione di opere edilizie, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. n. 164 del 7/1/1956 con le modifiche ed integrazioni del Decreto Legislativo n. 626/1994, della Direttiva Cantieri n. 494/1996 e delle disposizioni vigenti in materia di "segnalazioni" (di sicurezza e non), con la previsione di tutte le cautele necessarie per evitare danni o molestie a persone e cose pubbliche e private, le disposizioni inerenti la prevenzione incendi e l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti.

Il costruttore, il titolare, il proprietario dell'area interessata, il Direttore dei lavori ed i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e del rispetto delle disposizioni richiamate al precedente capoverso.

Il cantiere deve essere adeguatamente recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale disposti, per tutta la durata dei lavori, secondo le indicazioni fornite dal Comando di Polizia municipale: le aree destinate a cantiere devono essere comunque sempre isolate con materiali idonei ed aventi altezza non inferiore a ml. 2.00, onde impedire l'accesso ai non addetti ai lavori. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa degli stessi fabbricati o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti, consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purchè siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Il cantiere deve essere inoltre sistemato decorosamente per evitare o ridurre al minimo l'alterazione della fruizione visiva dell'ambiente in cui si collocano i lavori ed organizzato in modo da evitare la presenza di possibili fonti di inquinamento o di degrado ambientale (polveri, cattivi odori, liquami, materiali inutili e dannosi, ecc.).

L'accesso al cantiere deve essere adeguatamente segnalato e non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e per la pubblica incolumità'.

Il cantiere deve essere provvisto di apposita tabella, fornita dall'Ufficio Tecnico al momento del rilascio dell'atto autorizzativo, esente dal pagamento di tasse e diritti comunali, visibile dall'esterno e contenente le seguenti indicazioni:

- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione,
- nominativo del titolare dell'atto autorizzativo,
- nome e recapito del progettista,
- nome del professionista eventualmente incaricato del calcolo delle opere in cemento armato,
- nome e recapito del Direttore dei lavori,
- nome e recapito del costruttore e del Responsabile di cantiere.

In caso di opere interne asseverate con le modalità previste dal presente Regolamento, dovrà essere

posto all'esterno dell'immobile interessato, un cartello indicante il tipo delle opere da eseguire, la data di presentazione al Comune della comunicazione e il nominativo del tecnico asseverante; copia della suddetta comunicazione dovrà essere conservata in cantiere.

ART. 9.4 - DOCUMENTI NECESSARI

In cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti, gli originali o le copie conformi dei seguenti documenti:

- elaborati di progetto,
- provvedimento abilitativo all'intervento edilizio,
- certificazione attestante l'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale e precompresso,
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori,
- progetto dell'impianto termico,
- relazione geologico-tecnica,
- ogni altra autorizzazione necessaria ai sensi delle disposizioni vigenti e delle norme del presente Regolamento, in relazione alle modalità di esecuzione del progetto ed alle caratteristiche ambientali.

ART. 9.5 - VISITE DI CONTROLLO

La Vigilanza urbanistico-edilizia è esercitata dall'Ufficio di Polizia municipale che può avvalersi della collaborazione dell'Ufficio Tecnico comunale. A seguito della comunicazione dell'avvio e dell'ultimazione dei lavori da parte del titolare della Concessione o dell'Autorizzazione, il Sindaco può disporre sopralluoghi in cantiere. Il costruttore deve pertanto consentire in qualsiasi momento l'accesso ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici comunali e/o provinciali e, eventualmente, al funzionario della U.S.L. per i controlli di competenza.

Se le visite di controllo dovessero accertare l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, con esclusione delle opere provvisorie e degli interventi riconducibili alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della Legge 47/1985 e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Sindaco adotterà i provvedimenti previsti dal Capo I della Legge 47/1985.

ART. 9.6 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco qualora verifichi la mancata corrispondenza delle opere alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed alle modalità esecutive indicate nella Concessione, nell'Autorizzazione o in altro atto amministrativo costituente titolo, ordina l'immediata sospensione dei lavori al fine di verificare l'effettiva consistenza delle violazioni e per evitarne l'eventuale aggravamento. La sospensione non è prevista per le difformità rientranti nei casi di cui all'art. 15 della Legge n. 47/1985 applicabili secondo le disposizioni del presente Regolamento.

Nell'ordinanza di sospensione il Sindaco si riserva di emettere i provvedimenti definitivi del caso: l'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notificazione dell'atto il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

La sospensione dei lavori, scaduto predetto termine, continua tuttavia ad operare in tutti quei casi in cui sia in essere presso gli Uffici dell'Amministrazione una procedura il cui esito finale comporti una pronuncia sulle opere per le quali si è disposta la sospensione dei lavori.

Nel caso in cui dopo la notifica dell'ordinanza di sospensione, le opere siano comunque proseguite, si applicheranno i provvedimenti e le sanzioni previste dalle disposizioni legislative in vigore.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti preposti alla vigilanza.

Nel caso di violazione dell'ordine di sospensione, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento o alla sigillatura del cantiere a spese del contravventore, con le modalità ritenute, più idonee a giudizio del Sindaco.

La ripresa dei lavori è autorizzata solo nel caso siano state rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione o dell'Autorizzazione.

ART. 9.7 - COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge 1086/1971 devono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere in muratura nuove ed oggetto di ristrutturazione interessanti le strutture portanti, e che comunque comportino un aumento dei carichi permanenti gravanti sulle murature portanti verticali, devono essere sottoposte agli adempimenti di cui al D.M. 20.11.87.

Gli impianti di produzione, adduzione ed uso dell'energia degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti), nei casi previsti per dalla legge, o da normative e

regolamenti vigenti in materia, devono essere sottoposti a collaudo o a presentazione della dichiarazione di conformità, ai sensi della Legge n. 46/1990, completa degli elaborati grafici di progetto richiesti dalle normative.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia nei casi specificatamente richiesti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte alla presenza del Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

ART. 9.8 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

Il presente articolo disciplina il procedimento di autorizzazione all'uso per le nuove costruzioni con qualsiasi destinazione, per le ricostruzioni, le sopraelevazioni o le modificazioni edilizie che possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti, in ottemperanza alla disposizioni dell'art. 220 del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n. 1265, così come modificato dall'art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1994 n. 425.

Per le costruzioni ad uso residenziale l'autorizzazione all'uso prende il nome di Certificato di abitabilità, per le costruzioni di uso diverso prende il nome di Certificato di agibilità.

Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata, parzialmente o totalmente, senza che il proprietario abbia preventivamente richiesto il relativo certificato di abitabilità o di agibilità.

Le suddette disposizioni si applicano anche nei casi di riutilizzazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi:

- a) di restauro, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, o di ampliamento che comportino il rilascio anche temporaneo dell'immobile da parte dei conduttori (L.R. 39/1994);
- b) di restauro o ristrutturazione edilizia e urbanistica, o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso (L.R. 39/1994).

La richiesta del certificato di abitabilità o agibilità deve essere presentata dal proprietario dell'immobile o dell'edificio in caso di fabbricato con più immobili della stessa proprietà.

La suddetta richiesta, indirizzata all'Autorità competente, deve contenere i seguenti elementi obbligatori:

- generalità e firma del richiedente;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede il certificato;
- estremi degli atti autorizzativi dei lavori da certificare;
- ricevute dei versamenti comprovanti il pagamento della Tassa di Concessione Comunale prevista dalle disposizioni di legge al momento della domanda;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità degli interventi eseguiti al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, corredata di una copia delle planimetrie presentate delle varie unità immobiliari e di copia del tipo mappale approvato nel caso di nuova costruzione od ampliamento di fabbricato esistente;
- certificato di collaudo statico previsto dalle vigenti leggi secondo il tipo di struttura con cui è realizzato il fabbricato (Legge 5.11.1971 n.1086 per opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed in struttura metallica o D.M. 20.11.1987 per strutture in muratura),
- certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, se l'immobile è soggetto alla prevenzione incendi;
- dichiarazione redatta dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.06.1989 n. 236 relativa al rispetto nell'esecuzione dei lavori, di quanto previsto dalla Legge 9.1.1989 n. 13 e dal relativo regolamento di attuazione;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati nel fabbricato oggetto di certificazione, redatto ai sensi degli art. 9 e 11 della Legge 5.3.1990 n. 46 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 6.12.1991 n. 447);
- dichiarazione redatta dal Direttore dei Lavori, attestante il rispetto delle disposizioni della Legge 9.1.1991 n. 10 sul risparmio energetico;
- autorizzazione allo scarico nell'atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/1988;
- planimetria generale in apposita scala indicante la posizione dei vari punti di allacciamento del fabbricato ai pubblici servizi (Enel, acquedotto, fognature, gas, Telecom);
- dichiarazione rilasciata dal Direttore dei Lavori per attestare che l'immobile oggetto della certificazione è regolarmente allacciato al pubblico acquedotto, alla pubblica fognatura e che le acque piovane sono state adeguatamente regimate, allegando anche eventuali schemi grafici.

Qualora gli atti sopra indicati non siano necessari per il particolare tipo di costruzione in esame, gli stessi potranno essere sostituiti da una dichiarazione in tale senso, del proprietario o del Direttore dei Lavori.

Eventuali altri documenti aggiuntivi a quelli sopra indicati, potranno essere richiesti dall'Autorità competente per poter valutare correttamente l'abitabilità o agibilità del fabbricato.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'Autorità competente rilascia il certificato di abitabilità o agibilità, dopo che l'Ufficio Tecnico ha verificato che siano stati depositati tutti gli atti e gli elaborati necessari in base alla vigenti disposizioni di legge ed alle norme introdotte dal presente Regolamento. Entro questo termine l'Autorità competente può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali al fine di verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Il termine dei 30 giorni può essere interrotto una sola volta dall'Autorità competente esclusivamente per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, purchè questi non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e purchè la stessa non possa acquisirli autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta dei documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione dell'integrazione.

Dell'eventuale ispezione sarà data comunicazione scritta o telefonica al titolare della Concessione e al Direttore dei lavori, che potrà essere presente durante il sopralluogo.

L'ispezione di controllo viene effettuata da una apposita commissione, composta da:

- un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale, addetto al servizio;
- un Vigile Urbano addetto al servizio.

La commissione così composta potrà essere integrata, qualora l'Autorità competente lo ritenga opportuno, da un funzionario dell'U.S.L. incaricato di tale servizio.

Se al momento dell'accertamento nell'edificio o nella unità immobiliare interessata vengono rilevate difformità eccedenti le tolleranze previste dall'art. 9.11 del presente Regolamento Edilizio ed inconvenienti igienico-sanitari, di impiantistica, di pericolosità o di qualsiasi altra natura, che non permettano di ritenere rispettate le condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità,

tale rilascio sarà subordinato all'esecuzione delle opere necessarie per eliminare le situazioni sopra dette. Gli interventi dovranno essere eseguiti, entro il termine appositamente stabilito dall'Autorità competente.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso, al momento del sopralluogo, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito nella Concessione o nell'Autorizzazione.

In caso diverso, purchè non si configuri un illecito edilizio, dovrà essere richiesta nuova Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori.

Nel caso che l'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda o dalla integrazione dei documenti richiesti, non emetta il certificato, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

La domanda presentata sarà, pertanto, registrata come certificato di abitabilità o di agibilità.

Nel caso sopra indicato l'Autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui ai periodi precedenti e eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi con l'ispezione l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità, ma con le condizioni di idoneità all'abitazione e/o all'uso, viene comunque rilasciato il certificato, ma è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente sia statale che regionale e dalle procedure di legge.

In base ai requisiti stabiliti dalla legge e dalle norme del presente Regolamento, i locali agibili degli edifici si distinguono in:

- abitabili, ovvero destinati alla permanenza delle persone;
- non abitabili, ovvero non destinati alla permanenza delle persone.

In particolare per le abitazioni, i locali abitabili si distinguono in:

- locali utili: soggiorno, tinello, cucina, camera da letto ed altri similari;
- locali accessori: servizio igienico, antibagno, spogliatoio, disimpegno, spazi per la circolazione, posto cottura ed altri similari;

I locali non abitabili, di regola accessori, si distinguono, invece, in: soffitta, cantina, rimessa, magazzino privato, stanza per impianti tecnologici ed altri.

Tutti i locali, gli ambienti e comunque gli spazi che non ottemperano alle prescrizioni relative ai requisiti di legge ed alle norme del presente Regolamento, come ad esempio i sottotetti, gli ambienti sottoscala, gli scantinati e gli scannafossi, non possono avere destinazioni d'uso specifiche.

ART. 9.8.1 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITA' O INAGIBILITA'

Il Sindaco può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o parte di esso per ragioni igieniche. La dichiarazione può avvenire solo dopo la verifica dell'inabitabilità o inagibilità fatta da una apposita commissione composta da:

- un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale, addetto al servizio;
- un funzionario dell'U.S.L. incaricato di tale servizio.

Ricevuta l'esito della verifica, il Sindaco può innanzitutto ordinare, stabilendo un termine perentorio, l'esecuzione dei lavori necessari per rendere riutilizzabile l'immobile, purchè questi siano di modesta entità e non eccedenti la manutenzione straordinaria, o lo sgombero qualora il proprietario dell'immobile non ottemperi all'adeguamento igienico.

Per poter riutilizzare l'immobile dichiarato inagibile, il Sindaco dovrà revocare l'ordinanza di sgombero.

ART. 9.9 - SANZIONI

La contravvenzione delle norme del presente Regolamento, di quelle degli strumenti urbanistici vigenti e più in genere, di ogni altra norma legislativa e regolamentare che risulti applicabile o delle modalità esecutive fissate nella Concessione o nell'Autorizzazione Edilizia o in altro procedimento amministrativo abilitante ad eseguire dei lavori edilizi, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste, per i vari casi, dalle leggi vigenti in materia.

E' inoltre prevista la possibilità da parte del Sindaco, di emettere delle Ordinanze di rimessa in pristino per tutte quelle opere, comprese quelle di manutenzione straordinaria, eseguite in assenza di titolo o in difformità da questo, quando tali opere siano in netto ed evidente contrasto con le norme del presente Regolamento e con quelle previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per il mancato rispetto delle norme del presente Regolamento, è prevista una sanzione amministrativa,

da applicarsi comunque, oltre a quelle indicate da specifiche leggi in materia, ai contravventori in solido.

Tale sanzione andrà da un minimo di €. 200.000 a un massimo di €. 500.000, su decisione del Sindaco, vista la gravità della violazione: la riscossione, dopo l'avvenuta notifica avverrà nei termini e con le modalità di cui alle norme del R.D. 14.4.1910 n. 639.

ART. 9.10 - DEROGHE

Previa deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa la deroga dalle disposizioni del presente Regolamento e da quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico

Detta facoltà può essere esercitata subordinandola all'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357 e cioè che al preventivo assenso della sezione urbanistica regionale, nonchè della Sovrintendenza dei Monumenti.

Per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico devono intendersi non solo gli edifici di proprietà pubblica, ma anche quelli di proprietà privata destinati in modo permanente alla soddisfazione di un interesse pubblico

Le deroghe potranno essere autorizzate:

- per maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalle previsioni di zona;
- per maggiore superficie coperta;
- per minore distacco dai confini.

Nella concessione delle deroghe, dovrà essere approvato il criterio del compenso dei volumi, cioè non dovrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che risulta dalla precisa applicazione delle norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una riduzione degli altri elementi.

Vanno interpretate secondo i seguenti criteri le definizioni di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse:

1 - sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad esempio le sedi dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.

2 - per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere

generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: ad esempio, conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.

ART. 9.11 - TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, e fatti salvi sempre i diritti di terzi, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali planimetriche ed altimetriche: +/- 4.0 cm fino a lunghezze nominali pari a 2000 cm, sia nel caso di misure parziali che totali, +/- 7.0 cm per misure nominali superiori e +/- 2.0 cm per le altezze interne dei fabbricati.

Nel caso di posizionamento e dimensioni delle aperture interne ed esterne, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, non quotate sui disegni approvati è ammessa una tolleranza di +/- 10.0 cm rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, purchè siano rispettati gli allineamenti previsti.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati.

Modesti spostamenti delle disposizioni interne dei vari locali che compongono l'edificio, comunque conformi con le norme urbanistiche ed igieniche previste da leggi e norme del presente Regolamento, si ritengono rientranti nelle tolleranze.

Sono altresì ammissibili le modifiche al progetto relative ad opere interne o esterne, che non determinino modifiche della sagoma e non interessino zone omogenee di tipo "A" o zone soggette a vincoli paesaggistici, eseguite a seguito di prescrizioni imposte da organismi di controllo. Tali interventi devono comunque risultare compatibili con le norme degli strumenti urbanistici e con le disposizioni del presente Regolamento.

TITOLO VI - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

ART. 10 - INTERVENTI EDILIZI: DEFINIZIONI

Le seguenti definizioni sono da ritenersi operanti su tutto il territorio comunale con esclusione delle zone urbanistiche che hanno una propria normativa specifica, da ritenersi prevalente su quella del presente Regolamento.

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1, è soggetta alle disposizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia e alla disciplina del presente Regolamento.

Gli interventi descritti sono:

- 1 - Manutenzione Ordinaria,
- 2 - Manutenzione Straordinaria,

- 3 - Restauro e Risanamento Conservativo,
- 4 - Ristrutturazione Edilizia,
- 5 - Ristrutturazione Urbanistica,
- 6 - Cambio e mutamento di destinazione d'uso,
- 7 - Nuove costruzioni,
- 8 - Depositi di materiale a cielo aperto,
- 9 - Demolizioni,
- 10 - Scavi e rinterri.

ART. 10. 1 - OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di "Manutenzione ordinaria" consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, ivi comprese quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

L'intervento di manutenzione ordinaria consente la riparazione dell'edificio, intesa come eliminazione degli elementi e delle strutture deteriorate e sostituzione con identici elementi ed il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici; il termine "finiture" si riferisce alle parti che non possono essere considerate strutture principali, secondarie o divisorie con carattere permanente (es. pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi, soffitti, controsoffitti, manti di copertura, cornicioni e decorazioni varie, ringhiere, inferriate, parapetti, ecc.). Conseguentemente (ed a titolo esemplificativo) vanno ricomprese tra le opere di manutenzione ordinaria:

- la sostituzione dei manti di copertura dei tetti e delle pavimentazioni delle terrazze, senza alterazione alcuna delle caratteristiche originarie;
- le impermeabilizzazioni dei tetti e delle terrazze, senza alterazioni delle caratteristiche originarie;
- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione e il rifacimento di tutte le rifiniture interne, quali pavimenti, soffitti non portanti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature, ecc.;
- la riparazione delle gronde;
- gli interventi per intonaci, zoccolature e pitturazioni;
- la sostituzione e la riparazione di infissi con altri di identiche caratteristiche;
- la sostituzione dei pavimenti;

- la riparazione, la sostituzione e l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, ecc., purchè gli interventi non comportino alterazione dei locali;
- la realizzazione di aperture fisse nella facciata o di modifiche ai volumi tecnici;
- il rifacimento parziale o totale di marciapiedi, vialetti, pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento, cordonature di delimitazione ed ogni altra sistemazione esterna delle resedi dei fabbricati o dei terreni agrari;
- il rifacimento di muri di sostegno, muri in pietra a secco, poggi, fossi, canali ed ogni altra sistemazione agraria.

Sono assimilati ad interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e di impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro, ecc.); sono altresì compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi relativi alla installazione di impianti accessori (allacciamenti idrici, fognari, del gas, linee elettriche, impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ecc.).

Si tratta in sostanza di tutti quegli interventi comunque finalizzati a conservare gli immobili siano essi edifici o terreni, in buono stato, mantenendoli, nel breve periodo, idonei all'uso a cui sono adibiti. Tali interventi sono comunque limitati dal rispetto delle norme tecniche di attuazione previste per le varie zone urbanistiche del territorio: in particolare, per le zone "A" di cui al D.M. n. 1444 del 1968, prevalgono le definizioni introdotte a questo proposito con le specifiche norme di attuazione di cui alla Legge n. 457/1978 e alla L.R. n. 59/80.

ART. 10. 2 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di "Manutenzione straordinaria" hanno carattere essenzialmente di intervento manutentivo, sia sull'edificio, limitandosi però a parti di esso o a singole unità immobiliari, sia sulle pertinenze, sui locali accessori, sulle resedi e sulle opere di sistemazione delle stesse. Sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per sostituire le parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purchè non comportino l'alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e non determinino modifiche delle destinazioni d'uso .

Sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria, oltre a quelle già indicate come opere di manutenzione ordinaria, quelle che rispetto a questa comportano nell'intervento, l'uso e la modificazione dei materiali preesistenti.

Ne sono esempi, solo nel caso che comportino l'esecuzione di opere murarie:

- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento;
- il rifacimento o l'installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- il rifacimento o l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- il rifacimento o l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento;
- il rifacimento di impianti igienico - sanitari.

Sono comunque da ritenersi interventi di manutenzione straordinaria:

- il consolidamento statico delle strutture di fondazione, di elevazione, dei solai e delle coperture (è da considerarsi consolidamento statico anche il rifacimento di piccole porzioni o parti delle strutture portanti dell'edificio, a seguito di cedimenti, spanciamanti od altri fenomeni che creino situazioni di parziale instabilità);
- il rifacimento dei solai di calpestio, scale e coperture con divieto di modificare le quote di imposta e senza alterazione alcuna dello stato dei luoghi, nè planimetricamente, nè quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- la realizzazione di vespai, marciapiedi, scannafossi e simili, per isolare dall'umidità gli edifici esistenti;
- la demolizione e la sostituzione dei solai;
- l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibenza termica e acustica;
- lo spostamento di tramezzi interni e la modifica (apertura e/o chiusura) di aperture interne senza alterazione dello schema distributivo;
- la creazione di nuovi servizi igienici;
- la costruzione o l'eliminazione delle scale interne;
- l'apertura o l'ampliamento di porte o finestre su parti delle facciate, per il miglioramento igienico dei locali esistenti all'interno dell'unità immobiliare, mantenendo però le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti e le proporzioni di quelle già esistenti;
- l'installazione o lo spostamento di canne fumarie, camini, lucernai, pannelli solari ed impianti di

qualsiasi tipo, quando comportino modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;

- la realizzazione di volumi tecnici indispensabili a seguito della revisione o dell'installazione di impianti tecnologici.

Tali interventi sono comunque limitati dal rispetto delle norme tecniche di attuazione previste per le varie zone urbanistiche del territorio: in particolare, per le zone "A" di cui al D.M. n. 1444 del 1968, prevalgono le definizioni introdotte a questo proposito con le specifiche norme di attuazione di cui alla Legge n. 457/1978 e alla L.R. n. 59/80.

ART. 10.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare un organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento delle strutture, la sostituzione dei solai, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'intero edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Si tratta, cioè, di interventi che non trasformano l'organismo edilizio, ma ne assicurano la funzionalità adattandolo ad una diversa realtà, che può prevedere anche una diversa utilizzazione (con eventuale cambio di destinazione d'uso, purchè compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso).

Con l'intervento di restauro e risanamento conservativo, l'edificio non deve perdere la sua forma originaria (pur dovendosi depurarla dalle superfetazioni estranee), ma può essere consolidato e internamente modificato affinché possa essere usato nella vita moderna, anche con nuove destinazioni d'uso compatibili con le sue caratteristiche, pur con la riorganizzazione dello spazio interno, mantenendo però la leggibilità dell'originario assetto, e con l'introduzione degli elementi tecnici caratteristici dei tempi odierni, come gli impianti ed i servizi sanitari e tecnici (riscaldamento a termosifoni, ascensore, condizionamento, ecc.).

Il Restauro è comunque un intervento diretto, non già a trasformare l'organismo edilizio esistente, ma a conservarne l'identità, incidendo con alterazioni degli elementi costitutivi, nel rispetto della tipologia

originaria. Si differenzia dalla manutenzione straordinaria per il fatto che mentre questa interviene su una sola unità immobiliare e nell'ambito della stessa, il restauro prevede tutta una serie di opere anche rientranti nella manutenzione straordinaria, ma eseguite sulla totalità dell'edificio e quindi anche su più unità immobiliari.

Si possono riassumere come interventi rientranti nella presente definizione:

- l'ampliamento o la diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito dell'edificio, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari contigue: l'aumento è ammissibile qualora non incida sul carico urbanistico ossia quando l'edificio è situato in zone sufficientemente dotate di standards urbanistici;
- il consolidamento statico di tutte le strutture dell'edificio;
- il rifacimento di porzioni deteriorate delle strutture di fondazione, di elevazione, di copertura, ecc.;
- l'inserimento o l'ampliamento di aperture, che non comportino variazioni essenziali dei prospetti dell'edificio e nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali;
- il rinnovo totale di tutta o parte della sistemazione esterna;
- il ripristino o rinnovo, anche totale delle pareti interne ed esterne non portanti, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio originale;
- il mutamento delle destinazioni d'uso, con nuove compatibili con quelle previste per la zona di intervento e con le previsioni dello strumento urbanistico;
- la sostituzione ed il rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, e quindi anche di strutture esterne, laddove il degrado e le esigenze di agibilità dello stabile lo richiedano;
- la parziale sostituzione delle fondazioni o dei muri maestri e delle strutture portanti (solai, tetto);
- la fusione di più unità immobiliari;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e quindi riguardanti: le fondazioni, le strutture portanti verticali ed orizzontali, le coperture, ecc. . Tali opere non possono in alcun modo determinare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Nella voce "inserimento di elementi accessori" sono compresi la realizzazione anche all'esterno

dell'edificio di nuove scale, centrali termiche o simili, balconi, verande, cantine, ecc. e la realizzazione di soppalchi e soffitte non praticabili all'interno dell'immobile.

Sono da ritenere elementi estranei all'organismo edilizio non solo le parti aggiunte in epoca successiva, ma anche quelle deturpanti le caratteristiche tipologiche originarie.

Può in generale, considerarsi intervento di risanamento conservativo la demolizione e la fedele ricostruzione (ricostruzione filologica) di edifici o parti di essi al fine di consentirne l'agibilità, diversamente impossibile (se l'edificio è demolito già da tempo non è comunque possibile rimanere nella tipologia del restauro e risanamento conservativo).

Tali interventi sono comunque limitati dal rispetto delle norme tecniche di attuazione previste per le varie zone urbanistiche del territorio: in particolare, per le zone "A" di cui al D.M. n. 1444 del 1968, prevalgono le definizioni introdotte a questo proposito con le specifiche norme di attuazione di cui alla Legge n. 457/1978 e alla L.R. n. 59/80.

ART. 10.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di "Ristrutturazione Edilizia" sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi rendendoli in tutto o in parte diversi dai precedenti. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi che, a prescindere dalla entità materiale dell'intervento, si distinguono per la sostanziale trasformazione dei principali caratteri dell'organismo stesso ed in particolare dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

Sono in genere di Ristrutturazione Edilizia tutti quegli interventi che da un lato eccedono i limiti dell'intervento di risanamento e dall'altro non presentano portata tale da essere qualificati come Ristrutturazione Urbanistica. Si può rilevare che il criterio differenziatore è essenzialmente quello della finalità dell'intervento, che nella ristrutturazione è quella della costruzione di un edificio in tutto o in parte nuovo, ossia il recupero urbanistico dello spazio, sia pure limitatamente ad un solo edificio (altrimenti si avrebbe Ristrutturazione Urbanistica), mentre la finalità del restauro e risanamento conservativo, è costituita dal recupero architettonico dell'esistente.

In particolare nella Ristrutturazione Edilizia:

- a) non sussistono limitazioni riguardo al mutamento di destinazione d'uso dell'edificio, che, invece, nel restauro devono essere compatibili con le caratteristiche dello stesso;
- b) non sussiste impedimento, a differenza degli altri tipi di intervento, nell'aumento della superficie utile, del volume e della sagoma;
- c) non esistono impedimenti all'aumento od alla diminuzione del numero delle unità immobiliari.

Risultano, pertanto, consentiti gli interventi di aumento della superficie utile e del volume, la modifica della sagoma, l'aumento del numero delle unità immobiliari, il mutamento della destinazione. Questi interventi possono determinare la totale demolizione e successiva ricostruzione della parte demolita, l'ampliamento dell'edificio sia con il rialzamento, sia con la realizzazione di nuovi corpi laterali, anche in aggetto, lo svuotamento completo dell'edificio esistente e la creazioni di un numero maggiore di piani, riducendo l'altezza utile di quelli esistenti, l'accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori adiacenti.

I suddetti interventi possono anche sommarsi insieme.

Tali interventi sono comunque limitati dal rispetto delle norme tecniche di attuazione previste per le varie zone urbanistiche del territorio: in particolare, per le zone "A" di cui al D.M. n. 1444 del 1968, prevalgono le definizioni introdotte a questo proposito con le specifiche norme di attuazione di cui alla Legge n. 457/1978 e alla L.R. n. 59/80.

ART. 10.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di "Ristrutturazione Urbanistica" quelli rivolti alla sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente e realizzati mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si considerano di Ristrutturazione Urbanistica:

- gli interventi di sostituzione edilizia che comportano modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;
- gli interventi che comportano la riorganizzazione planivolumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni anche di nuova edificazione, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare

modificazioni di carattere urbanistico (riordino del tessuto urbano, riqualificazione funzionale di aree caratterizzate da particolari situazioni di degrado);

- la ricostruzione, parziale o totale, di edifici od isolati distrutti da eventi naturali, bellici, o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale, ovvero a seguito di provvedimenti imposti dall'autorità comunale o da altra autorità competente;

- tutti gli interventi che eccedono la Ristrutturazione Edilizia.

Tali interventi sono comunque limitati dal rispetto delle normative tecniche di attuazione previste per le varie zone urbanistiche del territorio: in particolare, per le zone "A" di cui al D.M. n. 1444 del 1968, prevalgono le definizioni contenute nelle specifiche norme di attuazione previste dalla Legge n. 457/1978 e dalla Legge Regionale n. 59/80.

ART. 10.6 - CAMBIO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Cambio di destinazione d'uso.

Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, il passaggio da uno ad un altro degli usi, suddivisi secondo le seguenti categorie, attuato mediante opere edilizie, ossia mediante un intervento sull'immobile, che per mezzo di queste opere, diviene morfologicamente diverso dal precedente e, destinato ad una diversa attività, non può riprendere la destinazione primitiva senza nuove opere edilizie.

Rientrano nelle categorie di cui al precedente capoverso, le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) pubblica o di interesse pubblico;
- g) agricola o per attività connesse all'agricoltura;
- h) parcheggio;
- i) verde privato.

Si ha cambio della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche mediante interventi successivi.

Mutamento delle destinazione d'uso

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, il passaggio da uno ad un altro degli usi suddivisi secondo le categorie elencate al punto precedente, attuato senza l'esecuzione di opere edilizie significative non connesse col mutamento d'uso.

Si intendono opere edilizie significative, quelle eccedenti la **manutenzione ordinaria** così come definita all'art. 7.1 del presente Regolamento e che comunque una volta eseguite consentano di ritornare con estrema facilità e senza opere all'uso precedente.

Il mutamento delle destinazioni d'uso sono effettuabili senza l'autorizzazione dell'Autorità competente, purchè la nuova destinazione rientri tra quelle consentite dallo strumento urbanistico vigente per la zona d'intervento e purchè l'immobile sia conforme alle norme edilizie, sanitarie e di sicurezza previste per la nuova destinazione.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo per destinazione d'uso in atto si considera quella risultante dalla posizione catastale, da atti comunque in possesso della Pubblica Amministrazione (licenze od altro) o da un titolo autorizzativo (Autorizzazione o Concessione), nel caso di cambio di destinazione d'uso eseguito con opere.

Si definisce "Destinazione d'uso" il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area in esame soddisfano o devono soddisfare in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici: le variazioni di destinazioni d'uso disciplinate dal presente articolo devono comunque essere compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico nella zona omogenea considerata.

ART. 10.7 - NUOVA COSTRUZIONE

E' una costruzione interamente nuova, anche se realizzata su un'area risultante dalla demolizione di edifici preesistenti.

Costituiscono quindi "nuova costruzione" tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori che entro terra.

Si considerano altresì "nuove costruzioni":

- gli interventi di nuova costruzione, previa totale demolizione degli edifici esistenti, che non costituiscano fedele ricostruzione dell'edificio demolito;
- gli ampliamenti di edifici esistenti con aumento delle superfici dei vari piani, salvo il caso della sopraelevazione dell'ultimo piano eseguita per l'adeguamento alle norme igieniche delle altezze utili interne di locali già esistenti;
- le pertinenze e gli impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti, così come definite agli art. 10.11 e 10.12 del presente Regolamento;

Si considerano inoltre "nuove costruzioni", quando siano permanente infissi al suolo e abbiano carattere di stabilità e durata per periodi superiori a 11 mesi, i seguenti manufatti:

- gli involucri mobili che insistono sul terreno;
- i manufatti precari costituiti da elementi componibili in legno, metallo o conglomerato cementizio armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni e i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione di mezzi meccanici, di materie prime, di semilavorati o di prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni.

Si considerano infine "nuove costruzioni" le roulotte, case mobili e simili, quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

- siano adagiate, ormeggiate o incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio puntuale o ad una rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) o utilizzino un servizio equivalente in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.);
- abbiano carattere di insediamento continuativo o stagionale.

ART. 10.8 - DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati all'accumulo di materiali e

manufatti edilizi, anche di cantiere, che non risultino strettamente legati all'attività in essere e alla destinazione urbanistica dell'area contigua, nonchè gli spazi per il deposito e l'esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari).

Rientra nella presente definizione il deposito temporaneo e l'accatastamento di materiale inerte proveniente da scavi di vario genere, purchè preventivamente autorizzati.

I depositi non devono comunque riguardare materiali inquinanti, maleodoranti, deteriorabili e altri che possano creare pericoli alla salute e alla incolumità pubblica.

Non rientrano nella presente definizione le discariche di qualsiasi genere esse siano, che sono disciplinate da apposite normative nazionali e regionali.

Ai sensi dell'art.21 comma 1 del Testo aggiornato del Decreto Legislativo n. 285 del 30.4.1992 (Nuovo codice della strada) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Supplemento n. 49 del 22 Marzo 1994, non è ammessa la realizzazione di depositi, anche temporanei, di materiale nelle aree definite "fasce di rispetto stradale" dallo strumento urbanistico vigente, salvo diversa indicazione dell'Autorità competente (ente proprietario della strada o altro ente delegato). In ogni caso, il materiale depositato deve essere disposto in modo da non arrecare pregiudizio alla pubblica incolumità e pertanto, si prescrivono, in linea generale, altezze dal piano di campagna non superiori a ml. 5, salvo diversa indicazione dell'Autorità competente.

ART. 10.9 - DEMOLIZIONI

Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti di qualsiasi genere presistenti.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite e in ordine.

Il materiale di risulta eventualmente prodotto dall'intervento di demolizione deve essere smaltito in base alla normativa vigente: in particolare, è vietato il deposito nelle resedi delle abitazioni ed in genere in tutti gli spazi di proprietà privata, di terreni e materiali di risulta, provenienti dall'esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni. Entro tale termine il proprietario dell'area o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero e al trasporto dei materiali di risulta in appositi luoghi di scarico: non è comunque ammesso il deposito anche temporaneo di materiali pericolosi, nocivi o maleodoranti.

Prima dell'esecuzione di un qualsiasi intervento di demolizione, è obbligatorio procedere allo

svuotamento ed alla disinfezione di pozzi neri, pozzetti, fosse settiche, spanditoi, fognature, canalizzazioni sotterranee, ecc., eventualmente presenti.

Per la demolizione di manufatti contenenti amianto, si rimanda alle disposizioni vigenti in materia, ricordando la necessità della preventiva autorizzazione dell'Unità sanitaria competente e prescrivendo comunque la presentazione di un apposito Piano di Sicurezza: la superficie di terreno eventualmente interessata dal deposito di tali manufatti dovrà essere sempre resa inaccessibile ed il materiale dovrà essere adeguatamente protetto (ad esempio, con teli di polietilene), onde evitarne l'usura e la dispersione di fibre nell'ambiente.

ART. 10.10 - SCAVI E RINTERRI

Si definiscono "scavi e rinterri" gli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e non riguardano la coltivazione di cave e torbiere e l'escavazione nei corsi d'acqua.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le conseguenti sistemazioni del terreno.

Si possono riassumere come opere di scavo e rinterro:

- gli sbancamenti ed i livellamenti del suolo, con movimenti di terra, abbattimento di vegetazione, ecc.;
- il rimodellamento di terreni in pendenza, per realizzare delle gradonature, sia a scopo agricolo che per altro uso;
- la realizzazione e la modificazione delle viabilità interpoderali;
- l'ampliamento delle strade vicinali.

Non rientrano nella presente definizione gli scavi ed i rinterri eseguiti a seguito della realizzazione di opere, nuove costruzioni od altro, per le quali è stata rilasciata una Concessione Edilizia.

Gli interventi di cui al presente articolo non potranno essere realizzati su terreni precedentemente utilizzati come depositi di materiali insalubri se non si provvede preventivamente alla rimozione del materiale ed al risanamento del sottosuolo.

Qualora nella sistemazione finale del lotto interessato dagli interventi di scavo o di rinterro, sia prevista la variazione delle quote del terreno rispetto alle aree circostanti, occorrerà provvedere alle opere di drenaggio necessarie per garantire l'adeguato smaltimento delle acque meteoriche o di rifiuto.

ART. 10.11 - ACCESSORI E PERTINENZE

Si definiscono accessori e pertinenze le opere, manufatti o altro, (cosiddette accessorie), destinate, in modo durevole al servizio o all'ornamento di altre opere (cosiddette principali).

L'accessorio o la pertinenza devono avere natura autonoma rispetto all'edificio principale.

Il legame è funzionale in quanto la destinazione della pertinenza è complementare a quella dell'opera principale, rispetto alla quale la pertinenza è in posizione di strumentalità e complementarietà.

Saranno considerate pertinenza o accessorio tutte le opere e i manufatti per i quali sia dimostrato chiaramente il rapporto di servizio e dipendenza da un'opera "principale".

A titolo esemplificativo, nel rispetto di quanto appena precisato, possiamo considerare pertinenza o accessorio:

le autorimesse, le cantine, i porticati, le verande, le tettoie a sbalzo o pilastrate, i balconi, le lavanderie, le legnaie, le limonaie o serre, le rimesse degli attrezzi per la coltivazione dell'orto e del giardino, le recinzioni, i cortili, le aree a verde a corredo del fabbricato, le attrezzature sportive e di gioco, le piscine e i forni.

ART. 10.12 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Si definiscono impianti tecnologici, gli impianti e i manufatti necessari, per disposizione di legge, per ospitare gli stessi impianti o parti di essi, che costituiscono comunque parte essenziale dell'edificio in cui sono installati, ma non ne sono di questo pertinenza.

Si considerano impianti tecnologici:

- l'impianto idro-sanitario con tutti gli elementi che lo costituiscono (locali per contatori, filtri, pompe, trattamento delle acque, disinquinamento e trattamento degli effluenti liquidi, ecc.);
- l'impianto termico con tutti gli elementi che lo costituiscono (centrali termiche, serbatoi del combustibile, canne fumarie, ecc.);
- l'impianto cinematico con tutti gli elementi che lo costituiscono (locali macchine per ascensori, montacarichi, impianti di sollevamento e traslazione, ecc.);
- l'impianto di ventilazione e condizionamento con tutti gli elementi che lo costituiscono (centrali relative, ecc);
- l'impianto di raccolta dei rifiuti solidi (camere di raccolta, locale contenitori, ecc.);

- l'impianto di captazione e distribuzione dei segnali radio-televisivi (locali e spazi relativi);
- gli impianti telefonici, citofonici, video-citofonici, di chiamata, di allarme e/o di sicurezza (parafulmini, locali e spazi relativi);
- tutti gli impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa, con tutti gli elementi che li costituiscono (cabine di riduzione dei gas, centrali per la cogenerazione, ecc.);
- le cabine elettriche;
- le cabine per il gas e l'acqua;
- gli impianti per l'emissione dei fumi ed ogni altro.

ART. 10.13 - SERBATOI DI CARBURANTE, OLI COMBUSTIBILI E GAS

I serbatoi di carburante, oli combustibili e gas ad uso non industriale o artigianale dovranno essere, di regola, completamente interrati.

L'Amministrazione Comunale può negare l'interramento libero dei serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

Per quanto riguarda la distanza minima di tali serbatoi dagli edifici ed ogni altra norma di sicurezza, si rimanda alle disposizioni vigenti in materia.

TITOLO VII - DEFINIZIONI URBANISTICHE

ART. 11 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

Le indicazioni contenute nel presente articolo hanno lo scopo di chiarire il significato che, anche alla luce di recenti interpretazioni giurisprudenziali, il presente Regolamento attribuisce ai concetti e alle definizioni urbanistico - edilizie di uso più ricorrente.

Le indicazioni sono integrate dagli schemi grafici esemplificativi contenuti nell'Allegato A del presente Regolamento.

ART. 11.1 - VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta, calcolata ai sensi dell'art.11.6 del presente Regolamento per l'altezza del fabbricato, calcolata ai sensi del successivo art.11.10.

Si distinguono i casi appresso indicati:

1 - Nel caso in cui il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto da corpi di fabbricati aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà calcolato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte dei vari piani, per le rispettive altezze lorde, misurate da piano di calpestio a piano di calpestio e per l'ultimo piano :

- nel caso di copertura a terrazza alla quota dell'estradosso del manto di copertura, in corrispondenza della linea di gronda;
- nel caso di copertura piana non a terrazza, al punto di intersezione del piano di posa delle strutture di copertura con la facciata esterna;
- nel caso di copertura inclinata con pendenza inferiore al 35%, al punto di intersezione del piano di posa del solaio di copertura (intradosso del solaio) con la facciata esterna;
- nel caso di copertura ad "arco", al punto di intersezione tra l'intradosso della volta di copertura e la facciata esterna.

Nel caso di coperture particolari non identificabili nelle tipologie sopra indicate, si dovrà comunque tenere come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio o della struttura portante di copertura e la parete esterna del fabbricato.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di un ribassamento in gronda del piano di appoggio dell'ultimo solaio (detto intradosso), il punto di riferimento da tenere in considerazione ai fini del presente articolo, non cambierà.

Vengono conteggiati per intero i volumi dei vani sotto le falde del tetto inclinato, con pendenza minore del 35%, allorchè abbiano o acquisiscano tutti i requisiti per essere ritenuti abitabili secondo le disposizioni del presente Regolamento.

Nel conteggio si terrà conto del volume geometrico dei soli vani che vengono ritenuti abitabili: esso verrà determinato dalla Superficie coperta dei vani, comprese le murature di delimitazione, per l'altezza media utile misurata dalla superficie di calpestio all'intradosso del solaio di copertura o nel caso di

vano soffittato all'estradosso del soffitto.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35%, la volumetria compresa al di sotto dei solai inclinati del tetto ed il piano di calpestio del sottotetto, è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile, e calcolata come prodotto della Superficie coperta del piano di appoggio del tetto per l'altezza media utile misurata come al punto precedente.

Parti non conteggiate totalmente nel computo del volume

Si escludono dal calcolo del volume i cosiddetti "volumi tecnici" definiti dall'art. 11.4 del presente Regolamento e, se destinati ad uso pubblico e disciplinati da apposita convenzione, i portici e i pilotis.

I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

Nel computo del volume non sarà considerato quello corrispondente alla chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come prese d'aria o di luce).

Sono pure escluse le parti del fabbricato che aggettano rispetto al filo principale delle facciate (Cornici, marcapiano, ornamenti, colonne portanti ed altro) purchè gli aggetti stessi non siano superiori a ml. 1.00.

Sono esclusi dal conteggio del volume anche il vespaio e le intercapedini non accessibili sotto il piano di calpestio più vicino al piano di campagna originario per una quota massima di cm. 70, purchè in assenza di sottostanti locali interrati; sono esclusi dal conteggio, i volumi interrati totalmente sotto il piano di campagna o comunque con altezze fuoriterra non superiori a cm. 60 (piano di campagna definito al successivo art. 11.2).

Si considerano totalmente interrati ai fini del presente articolo i locali, non accessibili direttamente dall'esterno, di altezza inferiore ai ml. 2.40, privi di aperture per l'areazione o l'illuminazione diretta dall'esterno, non creati dalla modifica artificiale del piano di campagna originario così come definito dal successivo art. 11.2.

Per questi locali dovrà comunque essere specificato al momento del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, che non sono utilizzabili permanentemente e che il loro uso è di tipo accessorio rispetto al fabbricato principale.

Parti conteggiate parzialmente nel computo del volume

Il volume delle zona a portici e i pilotis destinati ad uso condominiale, ma non pubblico, viene computato al 50% (l'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travatura non potrà essere inferiore a ml. 2.40).

Le logge, le verande aperte su due o tre lati, anche se sorrette da colonne o arcate, vengono conteggiate al 50%. Qualora queste venissero chiuse con infissi verranno conteggiate per l'intero volume.

Sono esclusi per il 50% dal conteggio i volumi dei vani seminterrati, posti sotto il piano di campagna (art. 11.2) o comunque con sporgenze fuoriterra non superiori a cm. 60 che risultino accessibili direttamente dall'esterno o che abbiano le caratteristiche per essere accessori al fabbricato principale, avendo altezze utili superiori a ml. 2.40 ed aperture per l'areazione o l'illuminazione diretta dall'esterno, comunque non creati dalla modifica artificiale del piano di campagna originario così come definito dall'art. 11.2.

Note generali:

Qualora vi siano muri in comune fra fabbricati contigui, le misurazioni del perimetro esterno dei singoli piani si calcolano partendo dalla linea mediana di tali muri (vedi Allegato A).

Nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione, togliendo le parti eventualmente demolite.

In tutte le zone del P.d.F. o dello strumento urbanistico vigente è consentita la costruzione di garages quali pertinenze del fabbricato di civile abitazione. Il garage potrà essere realizzato anche interrato o sfruttando la pendenza naturale del terreno purchè non risultino alterate le caratteristiche morfologiche della zona.

Tale volume si intende non computato ai fini del calcolo del volume qualora risulti da apposita documentazione fotografica e sopralluogo dell'Ufficio Tecnico, l'inesistenza sull'area di proprietà e di resede del fabbricato principale, di altre pertinenze che possano essere in qualche modo destinate ad uso autorimessa.

La superficie di tali autorimesse non potrà eccedere i 20 mq. coperti e l'altezza utile dovrà essere compresa fra ml. 2.10 e ml. 2.40.

La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con pendenza massima del 33%.

Si intendono equiparati a garage interrati realizzati in virtù della Legge n. 122/1989, cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, i garage realizzati utilizzando terrazzamenti naturali in prossimità del fabbricato, purchè con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a ml. 2.40.

L'autorimessa dovrà comunque essere realizzata riproponendo la tipologia edilizia del fabbricato principale: sono esclusi i materiali di tipo prefabbricato sia per la copertura che per le strutture perimetrali e per le finiture esterne; dove possibile dovrà essere costruita in aderenza al fabbricato principale e/o comunque essere collegata funzionalmente allo stesso. In ogni caso, dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste dalle leggi e dallo strumento urbanistico vigente nella zona oggetto dell'intervento. I garage fuori terra che insistono sul lotto di pertinenza del fabbricato principale possono avere una distanza minima da tale edificio inferiore a ml. 10.0, purchè abbiano altezza in gronda non superiore a ml. 2.50 e distanza dai confini non inferiore a ml. 5.00.

Nel computo dei volumi non vengono compresi quelli relativi alla costruzione di forni e legnaie, purchè i manufatti relativi coprano una superficie inferiore ai mq 8 con altezza in gronda non superiore a ml. 2.20. La costruzione di detto volume dovrà avvenire esclusivamente sull'area di pertinenza del fabbricato adibito a civile abitazione rispettando le norme vigenti sulle distanze dai confini.

Fabbricati artigianali ed industriali

Oltre a quanto già indicato precedentemente, per le attività artigianali ed industriali ricadenti nelle specifiche zone dello strumento urbanistico, valgono anche le seguenti norme:

1 - Sono esclusi dal conteggio del volume le parti dell'edificio che oltrepassano la quota del binario del carroponete di sollevamento (la posizione dovrà essere opportunamente specificata negli elaborati progettuali) e comunque nei casi in cui sopra di esso non vengano creati nuovi solai di calpestio o comunque utilizzati.

Nel caso in cui successivamente venga previsto lo smantellamento del carroponete il volume inizialmente non conteggiato andrà considerato nel conteggio complessivo.

2 - I manufatti comunque coperti costruiti su colonne, che rimangono aperti su tutti i lati o nel caso di costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente, su almeno tre lati, destinati al riparo dei macchinari

necessari per lo svolgimento dell'attività lavorativa o al riparo delle materie prime o del prodotto finito, vengono conteggiati al 50% della volumetria totale, misurata con le modalità di cui al presente articolo. Nel caso in cui successivamente venga previsto il tamponamento e la chiusura delle parti inizialmente aperte, il volume del manufatto verrà considerato totalmente nel conteggio complessivo.

ART. 11.2 - PIANO DI RIFERIMENTO O DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

Si definisce "Piano di riferimento" o "Piano di imposta", ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici, il piano orizzontale passante per il punto più basso del piano di campagna originario relativo alla facciata del fabbricato interessata dalla misurazione (vedi Allegato A). Nel caso in cui il piano di campagna sia inclinato, il piano di riferimento o di imposta sarà quello determinato dalla linea parallela al piano di campagna tracciato dal punto più alto a monte a quello più basso a valle nei punti di intersezione con le linee verticali che identificano la facciata oggetto di misurazione (vedi Allegato A).

In presenza di strade comunali, il piano di riferimento, sarà quello passante per la strada stessa, sia essa orizzontale che in pendenza, qualora sia specificatamente previsto dalle norme degli strumenti urbanistici per la zona (vedi Allegato A).

ART. 11.3 - SAGOMA

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento e di ogni altra normativa vigente, si intende definire come "sagoma" di un edificio la forma esterna dello stesso delimitata dal profilo dei vari prospetti, della copertura, degli aggetti, rientranze o avancorpi.

Si determina che sono da considerarsi modifiche della sagoma:

- le alterazioni delle varie dimensioni orizzontali e verticali degli elementi sopra indicati, con esclusione di quanto previsto dall'art. 9.11 sulle tolleranze;
- la modificazione delle pendenze delle coperture;
- l'inserimento di nuovi elementi in aggetto, di sporgenza superiore ai normali elementi di decorazione ed ornamento, con esclusione delle zone omogenee di tipo "A".

Non si considerano invece, modifiche della sagoma:

- l'uso di materiali o di tipologie, non conformi alle specifiche normative delle zone omogenee di

tipo "A",;

- tutte le modifiche delle varie dimensioni orizzontali e verticali interne all'edificio, sia di elementi strutturali che non strutturali, sia dei materiali usati;
- le modifiche alle aperture previste sui prospetti;
- le modifiche dei materiali e delle tipologie;
- la variazione dimensionale e l'inserimento di opere interrato o parzialmente interrato necessarie per l'isolamento ai fini igienici dei locali dell'edificio dal terreno sottostante o circostante (scannafossi, vespai, intercapedini completamente chiuse), che non modifichino comunque le altezze dell'edificio.

La presente definizione non trova applicazione nelle zone soggette ai vincoli paesaggistici di cui alle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e in tutte quelle zone dove gli strumenti urbanistici e le norme specifiche lo escludono.

L'applicazione della presente definizione è in ogni caso inapplicabile quando l'intervento realizzato non è in qualche modo conforme con le previsioni del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.

ART. 11.4 - VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di 45 mc. per ogni edificio, anche se composto da più unità residenziali o simili, i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Nelle zone a destinazione produttiva, l'Amministrazione Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nella categoria dei volumi tecnici (es. cabine elettriche e cabine di pressurizzazione del gas metano, ciminiere, colonne del metano, silos destinati a contenere materie prime, semilavorati, prodotti finiti, sottoprodotti, prodotti agricoli, ecc., serbatoi, forni industriali, locali destinati a contenere materiali esplosivi e pericolosi di volumetria non superiore a 30 mc., locali destinati ad accogliere e proteggere impianti di irrigazione, concimaie coperte, ecc.).

La Commissione Edilizia stabilisce la congruità dei volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie e a consentire l'accesso a quelle degli impianti tecnici (idrici, termici, elevatori, televisivi, di parafulmini, di ventilazione, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero delle immondizie, ecc.), che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla norme urbanistiche. Si dicono, ad esempio, tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i volumi tecnici di sommità, le canne fumarie e comunque tutti i volumi legati ad esigenze tecniche e tecnologiche.

Rientrano fra queste esigenze l'isolamento dell'edificio o delle parti sottostanti non abitabili (camere d'aria, intercapedini, vespai, ecc.), la protezione ed il riparo degli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che per motivi tecnici e funzionali, non possono essere collocati nei locali abitabili, la realizzazione di spazi di accesso a detti impianti per consentire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non sono invece da considerare come volumi tecnici, sempre a titolo esemplificativo, i sottotetti, il vano scala e il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali per la caldaia, i locali di sgombero e quelli utilizzati per il deposito del combustibile necessario per l'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento.

Si precisa inoltre che i volumi tecnici non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio a meno che non si conteggi il relativo volume agli effetti dei limiti imposti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

ART. 11.5 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (S_f)

Si definisce "SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA" di un edificio o di un gruppo di edifici, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti.

La superficie fondiaria di pertinenza deve essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi e di aree pubbliche e/o di uso collettivo: in ogni caso, è inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista. Qualora non sia possibile realizzare la cubatura e la superficie coperta volute per insufficienza di area disponibile, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, potrà essere costituita a tale

scopo una apposita convenzione con i proprietari confinanti (ASSOGGETTAMENTO): tale convenzione non potrà essere estinta o modificata senza il consenso dell'Autorità comunale.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme, sia già di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora, considerata la consistenza dell'edificio esistente coinvolto, la sua sottrazione renda la superficie residua insufficiente a verificare gli indici e le prescrizioni urbanistiche vigenti per la zona.

Per aree di pertinenza costituite da parti a destinazione urbanistica diversa, la Superficie fondiaria è data dalla sommatoria delle superfici fondiarie delle singole parti. Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Per le zone "Agricole" o "a prevalente destinazione agricola", valgono le norme previste dalla Legge Regionale n. 64/1995 (e successive modifiche ed integrazioni) di disciplina degli interventi nelle zone agricole.

ART. 11.6 - SUPERFICIE COPERTA (S_c)

Per "SUPERFICIE COPERTA" si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio in esame, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte.

Le terrazze a sbalzo, le gronde, gli elementi accessori a carattere ornamentale e le pensiline non accessibili con sporgenza inferiore a ml. 1.50, non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde.

Le parti interrato non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio, ivi comprese le aree pubbliche: in ogni caso, le superfici delle costruzioni interrato o seminterrato non potranno essere superiori al 30% delle superfici coperte del piano tipo fuori terra a cui afferiscono: la norma di cui al precedente capoverso non si applica agli interventi necessari per la realizzazione delle autorimesse private.

ART. 11.7 - RAPPORTO DI COPERTURA (R_c)

Il "RAPPORTO DI COPERTURA" si calcola dividendo la superficie coperta (S_c) per la superficie fondiaria (S_f).

ART. 11.8 - INDICE DI FABBRICABILITA' (I_f)

L' "INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO" (I_f) è dato dal numero di metri cubi (mc) edificabili per ogni metro quadrato (mq) di superficie fondiaria di pertinenza definita come all'art. 11.5 del presente Regolamento ($I_f = V/S_f$).

ART. 11.9 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I_{ft})

L' "INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE" (I_{ft}) si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio, sottoposta ad intervento urbanistico preventivo: esso esprime, per ciascuna zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico vigente, il numero dei mc che possono essere costruiti per ogni unità di superficie territoriale.

ART. 11.10 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza di un edificio al fine della determinazione dell'altezza massima prevista dalle norme degli strumenti urbanistici per le varie zone sarà misurata rispetto al piano di campagna o di imposta, così come definito all' art. 11.2 precedente e si determinerà nel seguente modo:

- nel caso di copertura a terrazza, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è determinata in metri lineari dalla differenza tra la quota corrispondente alla quota dell'estradosso del manto di copertura del solaio di copertura, con il fronte stesso (facciata esterna) e la quota del piano di riferimento definito come al precedente art. 11.2 (vedi Allegato A);
- nel caso di copertura piana non a terrazza l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è determinata in metri lineari dalla differenza tra la quota corrispondente alla quota del punto di intersezione del piano di posa delle strutture di copertura con il fronte (facciata esterna) e la quota del piano di riferimento definito come al precedente art. 11.2 (vedi Allegato A);

- nel caso di copertura inclinata con pendenza inferiore al 35%, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è determinata in metri lineari dalla differenza tra la quota corrispondente al punto di intersezione del piano di posa del solaio di copertura (intradosso solaio) con il fronte stesso (facciata esterna) e la quota del piano di riferimento definito come al precedente art. 11.2.

Nel caso di coperture particolari non identificabili nelle tipologie sopra indicate, si dovrà comunque tenere come riferimento per la quota alta, come sopra specificato più volte, quella del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio o della struttura portante di copertura e la parete esterna del fabbricato.

Nel caso in cui l'edificio comprenda uno o più piani arretrati rispetto al fronte oggetto di misurazione, l'altezza del fronte stesso avrà come riferimento per la quota alta quella del punto di riferimento, come definito nei casi precedenti, per i vari tipi di copertura.

Nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderà la parte del fronte al di sotto del piano naturale di campagna reso visibile per la realizzazione di rampe o scale d'accesso all'interrato stesso, quando tale fronte occupi non più del 50% della lunghezza del corrispondente fronte (rampe parallele e rampe perpendicolari alla facciata; vedi Allegato A).

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% si assumerà come quota di riferimento in sommità, la media tra la quota del colmo e quella del punto di intersezione del piano di posa del solaio di copertura con il fronte (facciata esterna) oggetto di misurazione.

I parapetti ed ogni altro muro eretto al disopra della copertura non potranno superare l'altezza di ml. 1.00 al di sopra dell'estradosso della copertura, sia essa piana che inclinata o di altro genere.

L'edificio non potrà superare l'altezza massima, determinata come sopra, ammessa dalle prescrizioni di legge e dalle norme degli strumenti urbanistici. Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici definiti all'art. 11.4 del presente Regolamento.

ART. 11.11 - DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura, le pensiline e le terrazze a sbalzo con sporgenza inferiore a ml. 1.50, le scale esterne di larghezza massima non superiore a ml. 1.20 e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada così come definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30.4.1992 e al D.L. n. 360 del 10.9.1993 e successive modifiche e

integrazioni.

Per la determinazione della consistenza della sede stradale occorre fare riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planimetrica verso strada, sono ammesse le distanze presistenti.

Le sopraelevazioni di edifici che si trovano a distanza non regolamentare dalla strada sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità degli ambienti dell'ultimo piano, a condizione pertanto che non si crei un piano aggiunto.

Per gli edifici ricadenti in zona omogenea di tipo "A" (o a essa assimilata come zona di recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 o in base alla Legge Regionale n. 59/1980), valgono gli allineamenti esistenti.

La distanza minima dell'edificio o di una parte di esso dalla strada è variabile in funzione della larghezza della sede stradale, così come previsto dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968, salvo specifiche disposizioni introdotte dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Indipendentemente dalla dimensione della sede stradale, la distanza fra edifici che si fronteggiano ai lati della strada non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

ART. 11.12 - DISTANZA DAI CONFINI

Per "DISTANZA MINIMA DAI CONFINI" si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere non inferiore a ml. 5.00 (salvo diversa disposizione introdotta dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente), o comunque dovrà essere pari alla metà della distanza fra gli edifici, in base alle previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente: distanze minori sono ammesse solo qualora i confinanti depositino fra gli atti dell'istanza una apposita convenzione per scrittura privata con la quale si assicuri il rispetto della distanza prescritta per gli edifici disposti frontalmente ove il confinante realizzi un intervento edilizio.

La scrittura deve essere registrata e trascritta prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Le sopraelevazioni di edifici che si trovano a distanza non regolamentare sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità degli ambienti dell'ultimo piano, a condizione pertanto che non si crei un piano aggiunto.

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti o negli eventuali regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.

ART. 11.13 - DISTANZA TRA FABBRICATI

Per "DISTANZA TRA I FABBRICATI"; si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti con sporgenza inferiore a ml. 1.50) e l'edificio prospiciente.

Le distanze fra i fabbricati sono stabilite in base alle disposizioni introdotte con il D.M. n. 1444 del 2.4.1968; in particolare, si precisa QUANTO SEGUE:

1 . Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza vige fra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte, mentre non riguarda le costruzioni che pur trovandosi da parti opposte rispetto alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. I lati di due edifici si definiscono "Antistanti" quando la proiezione ortogonale di un qualsiasi punto di ciascuno di essi, cade "all'interno" dell'altro.

2 . Per gli interventi di risanamento conservativo e le ristrutturazioni nelle zone "A," le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, escludendo dal computo tutte le superfetazioni e le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

3 . Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente Regolamento e previste dal D.M. n. 1444/1968, quando gli edifici ricadono in ambiti soggetti a strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

4 . Le sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dalle costruzioni che li fronteggiano sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità e/o agibilità, all'ultimo piano e a condizione che non si crei un nuovo solaio o un nuovo piano.

5 . Per i fabbricati esistenti per i quali si renda indispensabile la realizzazione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie, ecc. è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari indipendentemente dai limiti del D.M. 1444/1968 o da quelli fissati dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente con il solo rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6 . E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate, nel caso in cui fra i confinanti si stabilisca una convenzione, per scrittura privata, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta fra gli edifici che si fronteggiano, ove il confinante realizzi un intervento edilizio. La scrittura deve essere presentata in sede di istanza e deve essere registrata e trascritta prima del rilascio della Concessione Edilizia.

7 . E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

8 . Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti o negli eventuali regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.

ART. 11.14 - DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Per "DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA" si intende la misura, effettuata sul piano orizzontale, del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le solette e terrazzi aggettanti, le gronde, le scale aperte ed in genere tutti i volumi degli elementi aggettanti aventi funzione strutturale) ed il ciglio del corso d'acqua, inteso come linea originata dal cambio di pendenza del piano di campagna fino al pelo dell'acqua (definito con esplicito riferimento alla D.C.R. n. 230/94, dove possibile).

Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, ovvero individuati sulle planimetria catastali, la distanza minima da osservarsi dal ciglio non deve essere inferiore a ml. 5.00 per le recinzioni, le siepi, le serre, anche stagionali, le piantagioni e tutti gli altri elementi accessori e a ml. 10.00 per i fabbricati.

Per i fabbricati già costruiti a distanza inferiore a ml. 4.00 dai corsi d'acqua, non sono ammesse nuove costruzioni con corpi avanzati a distanza inferiore a ml. 4.00: sono, invece, consentite le sopraelevazioni nel rispetto della normativa vigente.

E' consentito variare la direzione di un corso d'acqua, se non appartenente al demanio pubblico, nei casi in cui l'intervento comporti il miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque.

La copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua in genere è di norma consentito solo nei casi in cui

l'intervento sia indispensabile per realizzare passi pedonali o carrabili, di larghezza non superiore a ml. 5.00, per ampliare viabilità comuni o effettuare altri interventi di pubblica utilità.

Tutti gli interventi di cui ai precedenti capoversi potranno essere realizzati solo dopo avere ottenuto il preventivo nulla-osta del Genio Civile, degli Uffici comunali e di qualsiasi altro Ente preposto alla gestione, alla tutela e alla salvaguardia delle opere di regimazione idraulica.

Per i corsi d'acqua arginati valgono le normative vigenti in materia (T.U. n. 523/1904); per i corsi d'acqua classificati ai sensi della D.C.R. n. 230/1994, qualsiasi intervento deve rispettare le indicazioni e le disposizioni ivi contenute.

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti o negli eventuali regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.

ART. 11.15 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S_u)

La "SUPERFICIE UTILE ABITABILE" (S_u) è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, ambienti sotto-scala, logge e balconi.

Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo da versare al momento del rilascio della Concessione Edilizia e per il calcolo della Superficie complessiva (S_{ct}).

ART. 11.16 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S_{nr})

E' pari alla somma di tutte le parti degli edifici residenziali destinate a servizi ed accessori e deve essere misurata al netto di murature, scale interne, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le superfici per accessori riguardano: cantine, soffitte, locali motore, ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio e pertinenza delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso e portici liberi (non pubblici), logge e balconi.

Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo da versare al momento del rilascio della Concessione Edilizia, per il calcolo della Superficie complessiva (S_{ct}) e per ogni altro scopo individuato dalle norme del presente Regolamento e da altre disposizioni normative regionali e nazionali.

ART. 11.17 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (S_{ct})

Negli edifici residenziali, si dice "SUPERFICIE COMPLESSIVA" (S_{ct}) la somma della Superficie utile abitabile (S_u) e del 60% della Superficie non residenziale (S_{nr}).

La Superficie complessiva così determinata permette, noto il costo di costruzione unitario, di calcolare il costo di costruzione dell'edificio ai sensi del D.M. n. 801 del 10.5.1977.

Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo da versare al momento del rilascio della Concessione Edilizia e per ogni altro scopo individuato dalle norme del presente Regolamento e da altre disposizioni normative regionali e nazionali.

ART. 11.18 - SUPERFICIE NETTA PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI (S_T)

La "Superficie netta per attività turistiche, commerciali e direzionali" (S_T) è data dalla somma delle superfici di pavimento degli ambienti destinati a tali attività e del 60% del totale delle superfici dei relativi accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, ambienti sotto-scala, logge e balconi. Tale superficie serve per calcolare il costo di costruzione delle parti di edifici residenziali destinati a tali attività, quando essa non supera il 25% della S_u presente negli edifici stessi, ai sensi del D.M. n. 801 del 10.5.1977. In caso contrario, l'edificio viene considerato a carattere turistico, commerciale o direzionale ed il costo di costruzione viene determinato in base al suo costo documentato.

ART. 11.19 - PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

Si considerano piani interrati o seminterrati i vani con altezza massima fuori terra di ml. 0.70 (misurata dal piano di campagna definito all'art. 11.2 al piano di calpestio del sovrastante solaio) destinati a locali accessori e/o di servizio.

L'altezza utile interna dei detti locali dovrà essere compresa tra ml. 2.10 e ml. 2.40.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, inteso come ricomprensente anche le parti in aggetto destinate a verande, porticati e terrazzi.

In presenza di terreni in declivio e quando particolari condizioni tecniche e/o ambientali impediscano la realizzazione delle cantine con le modalità di cui sopra, è ammessa la costruzione di locali

completamente interrati, cioè al di sotto del piano di campagna, ed in adiacenza al fabbricato; la superficie non dovrà essere superiore al 70% di quella consentita e l'accesso dovrà avvenire direttamente dall'interno del fabbricato principale.

Con particolari soluzioni tecniche è ammessa anche l'apertura di porte e/o finestre su un lato delle cantine e limitatamente alle parti comprese sotto il fabbricato principale.

TITOLO VIII - STRUMENTI PREVENTIVI

ART. 12 - STRUMENTI PREVENTIVI

Nelle zone appositamente indicate dagli strumenti urbanistici vigenti il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, di iniziativa privata (art. 5 e 8, Legge n. 765 del 6.08.1967) o di iniziativa pubblica (art. 13, 17 e 28, Legge n. 1150 del 17.08.1942).

L'Amministrazione Comunale nel caso di interventi di particolari dimensioni o con particolari caratteristiche ambientali, prima del rilascio della Concessione Edilizia può richiedere, anche se non previsto nello strumento urbanistico generale, l'intervento preventivo attraverso studi appropriati quali piani particolareggiati, piani di recupero, piani di lottizzazione e planivolumetrici. Tali piani devono essere predisposti nel rispetto delle destinazioni di zona, degli indici urbanistici e delle tipologie edilizie prescritti dallo strumento urbanistico generale, nonchè dalle norme del presente Regolamento.

ART. 12.1 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

A) DOMANDA IN BOLLO;

B) STATO DI FATTO:

1) stralcio cartografico dello strumento urbanistico vigente nella zona soggetta alla proposta di intervento (il perimetro delle aree da includere nel piano deve essere evidenziato in rosso a cura del progettista) e in quella immediatamente adiacente, completo delle relative norme di attuazione e dell'individuazione dei vincoli e delle eventuali servitù presenti;

2) stralcio in scala 1:2000 dello strumento urbanistico vigente con l'indicazione, a cura del progettista, della perimetrazione dei confini di proprietà;

3) titolo di proprietà, estratto originale di mappa con l'indicazione dei limiti di proprietà delle particelle interessate dalla proposta di intervento e certificato catastale;

4) copia autentica di eventuali atti relativi a convenzioni, servitù o altri vincoli gravanti sulla proprietà ed ivi operanti agli effetti edificatori, o di eventuali titoli o diritti reali su fondi altrui di cui è prevista l'utilizzazione: l'assenza dei suddetti vincoli deve essere certificata dal progettista;

5) nel caso in cui sia prevista la realizzazione di industrie, laboratori artigianali, depositi ed altri insediamenti a carattere produttivo, fatte salve le speciali prescrizioni e autorizzazioni previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti, il progettista dovrà allegare anche una dettagliata relazione descrittiva delle attività che verranno esercitate nell'area e tutta la documentazione richiesta in base alle disposizioni del presente Regolamento, in materia di scarichi delle acque di rifiuto e di inquinamento atmosferico e/o acustico;

6) stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2000, aggiornato, quotato, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello e con la delimitazione delle aree da lottizzare.

Dovranno, altresì essere indicati: il verde esistente, con il rilievo di tutte le specie arboree, le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere, gli eventuali elettrodotti, metanodotti e le relative servitù, gli altri eventuali vincoli, la toponomastica, ecc.;

7) documentazione fotografica, con l'indicazione dei relativi punti di vista (formato dei fotogrammi: cm 10 x 15) con particolare riferimento ai fabbricati, alle alberature, alle emergenze storiche,

architettoniche ed ambientali della zona interessata e all'andamento planialtimetrico del terreno.

C) PROGETTO:

- 1) planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante: forma, dimensione e numerazione dei lotti, forma e dimensione degli edifici con la specificazione delle distanze reciproche e dai confini, nonché della loro destinazione ad ogni piano, strade e piazze, debitamente quotate, collegamenti con la viabilità esistente, spazi a verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio, sistemi di smaltimento delle acque superficiali con indicazione delle eventuali canalizzazioni esistenti e delle trincee drenanti necessarie per convogliare le acque fuori dai terreni edificabili;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:200, con le relative destinazioni di uso e dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;
- 3) profili schematici, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti;
- 4) tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati: la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario, il volume totale e la superficie utile edificabile, il rapporto massimo di copertura, la superficie di ogni area di uso pubblico, la superficie di ciascun lotto con i relativi indici urbanistici, l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazione d'uso;
- 5) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica) con l'indicazione dell'ubicazione delle necessarie cabine e la relativa previsione di spesa;
- 6) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'indicazione dell'ubicazione delle necessarie cabine e la relativa previsione di spesa;
- 7) norme urbanistico-edilizie di esecuzione del piano particolareggiato;
- 8) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano:
- 9) relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.

D) PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani particolareggiati di iniziativa privata, soggetti ad apposita convenzione secondo le disposizioni e le modalità descritte dal presente Regolamento, dovranno precisare inoltre:

- a) le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
- b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dal presente Regolamento;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria: planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione delle aree di parcheggio e degli spazi di verde elementare, degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, del telefono e di quant'altro sia previsto, particolari costruttivi relativi a sistemazioni a verde con l'indicazione delle alberature e delle piantumazioni, degli eventuali muri di sostegno, dei marciapiedi, delle zanelle, delle pavimentazioni, delle recinzioni e degli elementi di arredo urbano in genere;
- g) norme tecniche di attuazione;
- h) schema di convenzione fra l'Amministrazione Comunale ed il richiedente la lottizzazione, comprendente gli oneri di cui al V comma dell'art. 8 della Legge n. 765 del 6.08.1967.

ART. 12.2 - INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE

NORME PROCEDURALI

I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 5 del 16.01.1995 e successive modifiche e integrazioni.

Le richieste di lottizzazione sono sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 (art. 24) e della Legge Regionale n. 5 del 16.01.1995 e successive modifiche ed integrazioni. Il Responsabile del procedimento, prima di trasmettere gli atti all'esame del Consiglio Comunale, ne accerta la conformità agli strumenti urbanistici vigenti, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, della Commissione Edilizia e della Commissione Urbanistica. In caso di contrasto con le norme di zona previste dallo strumento urbanistico vigente, la richiesta di

lottizzazione viene respinta, dandone comunicazione all'interessato. Qualora, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme ed alle disposizioni di cui al punto precedente, il Responsabile del procedimento sottopone al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione per la loro approvazione.

A seguito dell'approvazione di tali atti da parte del Consiglio Comunale, le parti procedono alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del richiedente. L'Autorità competente rilascerà quindi la relativa Concessione, corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario. Non potranno essere rilasciate Concessioni Edilizie per nuove edificazioni nell'area oggetto di lottizzazione, prima del rilascio della Concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 12.3 - PENALITA' PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare la opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione dell'Autorità competente e nella misura del 50%, solo dopo aver preso atto dell'esito favorevole del collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione dell'Autorità competente, dopo la totale ultimazione dei lavori e l'avvenuto collaudo di tutte le opere previste.

In caso di mancata esecuzione dei lavori o di accertata cattiva esecuzione degli stessi in sede di collaudo, l'Amministrazione Comunale, trascorsi 15 giorni dal semplice preavviso mediante lettera raccomandata, è autorizzata ad eseguirli o modificarli direttamente. In tale caso gli interventi saranno eseguiti a totale carico del concessionario utilizzando la cauzione prestata a garanzia della regolare esecuzione dei lavori.

ART. 12.4 - LOTTIZZAZIONE OBBLIGATORIA

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di invitare in qualunque momento i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine di tempo un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se i proprietari non aderiscono all'invito, l'Amministrazione Comunale avvia le procedure per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge n.765

del 6.08.1967.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica; in tale caso, l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario. In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari delle aree interessate.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Nel caso in cui i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Tale disposizioni sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire alla proposta di piano preventivo, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto o difforme rispetto alle prescrizioni del presente Regolamento ed alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

ART. 12.5 - CONVENZIONE URBANISTICA

L'efficacia del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, fra il Comune e il proprietario interessato, con la quale sia prevista:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammortamento presunto degli oneri di urbanizzazione;

- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.
- g) l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- h) il rimborso per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finale delle opere di urbanizzazione eseguite da un tecnico appositamente nominato dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico in tutti quei casi in cui l'area oggetto dell'intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria. Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri, per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio delle singole Concessioni Edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della Legge 28/1/1977 n. 10 .

Avrà peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nelle apposite tabelle Regionali o Comunali (con le quali sono calcolati gli oneri concessori), che stabiliscano preventivamente per quale quota ciascuna opera incida sul totale.

Le opere realizzate e le aree cedute saranno ai fini dello scomputo, considerate per ciascuna concessione, in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione: il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa sull'espropriazione.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie relative agli interventi da realizzare sulla base dei piani urbanistici attuativi può avvenire esclusivamente dopo la realizzazione di non meno dell'80% dell'importo previsto delle opere di urbanizzazione primaria e previa valutazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

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

ART. 12.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono (Legge n. 847 del 29.09.64, art. 4):

- strade, complete di segnaletica e toponomastica;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- pubblica illuminazione;
- spazi a verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono (Legge n. 865 del 22.10.71 art. 4):

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere e parchi urbani.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono i condotti di fognatura, di adduzione idrica ed elettrica, del gas e del telefono, le attrezzature viarie e di collegamento con le zone già urbanizzate, ecc..

ART. 12.7 - PIANI DI RECUPERO

Il piano di Recupero costituisce, ai sensi degli art. 28 e 30 della Legge n. 457 del 5.07.1978, lo strumento attuativo delle previsioni del Piano Regolatore Generale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (Legge Regionale n. 59 del 21.05.1980).

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

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica di base.

Il progetto del piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della Legge Regionale n. 59/1980 e successive modificazioni; in ogni caso, è fatta salva la possibilità di una più precisa definizione dei vari allegati, operata con delibera di Consiglio Comunale e la richiesta di ulteriori copie degli elaborati del piano o di parti di esso durante le fasi di istruttoria e la redazione degli atti amministrativi necessari.

La competenza a redigere progetti di piani di recupero è demandata a tecnici abilitati secondo le rispettive competenze stabilite dalla legislazione vigente.

In via generale, gli elaborati necessari sono:

- 1) estratti del vigente P.R.G. e del relativo P.P.A., se esistente, relativamente alle mappe ed alle norme che interessano strettamente l'intervento;
- 2) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento, nonché, alle particelle circostanti, per una profondità di almeno ml.50 dai confini;
- 3) relazione corredata di eventuali grafici e/o planimetrie, contenente i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature, preindicati dal competente Ufficio Comunale, le servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione, i vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di Recupero;
- 4) relazione di analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento;
- 5) analisi dei livelli di degrado descritti dall'art. 8 della Legge Regionale n. 59/1980;
- 6) descrizione di ciascun fabbricato esistente, con rilievo di tutti i piani dell'edificio, prospetti e sezioni in scala 1:200, destinazione di uso dei locali, struttura e tipo di proprietà, stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive;
- 7) indicazione schematica su planimetria in scala 1:200 dei punti di raccordo con le reti pubbliche dei servizi ed in loro mancanza le caratteristiche delle opere sostitutive;
- 8) eventuale documentazione topografica di carattere integrativo;
- 9) planimetria di progetto, in scala 1:500 o 1:200, contenente l'ubicazione e la dimensione delle strade, delle piazze e dei parcheggi, l'individuazione e la numerazione delle unità minime di intervento, della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa, l'ubicazione e la dimensione degli spazi

destinati al verde (da distinguere in verde privato, verde condominiale e verde pubblico), l'ubicazione e la dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici, urbanizzazione secondaria ed attrezzature generali;

10) rappresentazione in scala almeno 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici da realizzare a seguito dell'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi per ristrutturazione urbanistica ed edilizia;

11) rilievo fotografico degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi veicolari e pedonali;

12) relazione illustrativa degli obiettivi del Piano di Recupero e del programma di attuazione degli interventi proposti;

13) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi, caratterizzanti il progetto e cioè la superficie di intervento, la superficie di ciascuna particella edilizia coperta catastale, gli abitanti insediati, la superficie di ciascuna unità minima di intervento, la superficie utile e/o i volumi totali esistenti nel comparto di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria, la superficie utile e/o il volume in progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria, la superficie utile e/o il volume totale realizzabile secondo il progetto all'interno della zona di intervento, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria indicando per ciascuna di esse la quota-parte già esistente e quella da reperire in progetto, la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;

14) relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente fra l'altro l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano, la relazione di spesa su eventuali acquisizioni di aree od immobili, il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria ed il computo metrico delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a carico dei privati od in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale;

15) bozza di convenzione: tale convenzione potrà prevedere l'obbligo da parte dei proprietari e dei loro aventi causa di dare in locazione una quota delle abitazioni;

16) relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi ai sensi del D.M. 2171/1981: in particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idro-geologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di professionista abilitato e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

ART. 12.7.1 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

NORME PROCEDURALI

La domanda di approvazione della proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve contenere le generalità del richiedente (compreso il Codice Fiscale) e del progettista (compreso il numero di iscrizione all'Albo professionale). Alla domanda devono essere allegati gli atti attestanti il titolo dei richiedenti ed i seguenti documenti:

- 1) copia del nulla-osta della Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939;
- 2) autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1497/1939 e della Legge Regionale n.26/1978, quando la proposta di piano di recupero interessa aree soggette al vincolo paesaggistico e ambientale.

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato e approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della Legge Regionale n. 59/1980 e della Legge Regionale n. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le procedure di cui agli art. 10.4 e 10.5 del presente Regolamento, si considerano vincolanti le prescrizioni delle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento della presentazione dell'istanza, con particolare riferimento alle specifiche disposizioni per la disciplina degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla Legge Regionale n. 59/1980.

TITOLO IX - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART. 13 - REQUISITI TECNICI

Al fine di garantire un livello tecnico - qualitativo minimo adeguato nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione, tutte le opere disciplinate dal presente Regolamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni vigenti e delle norme di "buona tecnica".

Le indicazioni che seguono si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni di quelle esistenti, ai casi di restauro e risanamento conservativo ed a quelli di manutenzione straordinaria ove i lavori da effettuare investano parti dell'edificio oggetto di previsione normativa. Nei casi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, ove non sia possibile rispettare completamente le prescrizioni seguenti, il richiedente l'Autorizzazione, ne spiegherà per scritto, in materia esauriente e chiara, i motivi per ottenere Autorizzazione in deroga.

In generale, gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego: in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, gli stessi, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero

di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0.90 ml.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aereati.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni, ecc..

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza di uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni metereologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni legate al recupero di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti: il progetto dovrà, in tale caso, indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti descritti nel presente titolo.

ART. 13.1 - REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI

A) SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.), se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente. Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Nel caso di terreni soggetti alle invasioni di acque superficiali o sotterranee, gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di protezione e di drenaggio, fermo restando il rispetto del D.M. 21.1.1981 e della Delibera Regionale n. 230/1994.

B) REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici: i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti e tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno (che non abbiano sottostanti locali interrati), indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno 35 cm.; il vespaio deve avere altezza minima non inferiore a cm. 50. Gli scannafossi e le

intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche persistenti e di un certo significato; in tal caso, il progetto dovrà indicare soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati (es. particolari sistemi di impermeabilizzazione).

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta dell'intercapedine impermeabile deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di aereazione di queste intercapedini non devono essere fonte di pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni di uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Non sono comunque trasformabili in abitazione i locali che presentano le seguenti condizioni:

- affaccio al livello del piano strada di una via aperta al traffico;
- ricambio d'aria legato esclusivamente a sistemi di aspirazione meccanica;
- conformazione degli edifici adiacenti e della strada tale da non consentire un'incidenza della luce accettabile.

C) REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

La progettazione e la realizzazione delle nuove costruzioni di cui all'art. 10.7 del presente Regolamento, devono essere conformi alle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici e alle leggi relative ai diversi impianti tecnologici.

Ai fini del perseguimento dei suddetti requisiti si prescrive quanto segue:

- i muri perimetrali devono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore, sia con l'impiego di materiali idonei;

- negli edifici a tetto, fra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto convenientemente isolato;
- negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura, deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto, a meno di non adottare speciali tipi di solai a camera d'aria o materiali coibenti in grado di garantire un potere isolante complessivo della copertura soddisfacente.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, l'Autorità competente può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai sovrastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

D) REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico. I materiali usati devono garantire l'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

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

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o dalla grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 Decibel.

Sono fatte salve le diverse od ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

E) REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni, ecc.;
- 5) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati ai collegamenti orizzontali (compresi i disimpegni) e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 delle superfici del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione completa dell'edificio, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

F) REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE ED AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati al precedente comma E).

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione: negli edifici con più di 3 piani si può ricorrere ad un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato e dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml. 2.70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2.20.

L'altezza media può essere ridotta:

1) a ml. 2.40 nei servizi igienici (compreso il locale antibagno, se presente) degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali accessori in generale;

2) a ml. 2.40 nei servizi igienici (compreso il locale antibagno, se presente) e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, purchè non in contrasto con le norme igieniche, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento dell'altezza totale dell'edificio.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2.40; la medesima (minima) altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale dotato di soppalco. I soppalchi devono essere muniti di parapetti.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità del 5 Luglio 1975.

Tutti i locali aventi dimensioni minori saranno classificati "accessori".

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio di cottura, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio.

In ogni caso la superficie utile minima degli alloggi non può essere inferiore a mq.50, ad esclusione di quelli esistenti.

I servizi igienici degli alloggi non possono avere accesso diretto dal locale ad uso cucina; i bagni possono comunicare direttamente con le camere solo quando risulta soddisfatta la dotazione dei servizi igienici degli alloggi o nel caso di alberghi e strutture simili.

ART. 13.2 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI AD USO NON RESIDENZIALE

I locali ad uso commerciale, produttivo, destinati all'uso pubblico o di interesse collettivo dovranno avere altezza minima non inferiore a ml. 3.00; per gli uffici, è ammessa un'altezza minima pari a ml. 2.70.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa deroga alla suddetta disposizione: l'altezza minima dei locali di cui sopra non sarà comunque inferiore a ml 2.70 e sarà sempre necessario il preventivo parere favorevole dell'Unità Sanitaria competente.

Ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si precisa che l'uso di ambienti seminterrati per locali pubblici, cucine, forni, laboratori, locali di servizio, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'organo sanitario competente alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere realizzato in modo tale da evitare rigurgiti;
- il pavimento e i muri devono essere adeguatamente protetti contro l'umidità;
- deve essere garantita adeguata illuminazione e aereazione naturale;
- l'altezza minima dei locali non deve essere inferiore ai limiti fissati nel presente articolo.

Gli ambienti utilizzati come depositi e/o magazzini devono essere adeguatamente illuminati e aereati: qualora i suddetti locali siano destinati alla conservazione di derrate alimentari, le pareti devono essere necessariamente imbiancate e ricoperte da uno zoccolo in materiale liscio, impermeabile e lavabile, di altezza non inferiore a ml. 2.00.

I pavimenti devono essere lisci, facilmente lavabili e dotati di adeguati sistemi di scarico delle acque di lavaggio (sifone idraulico allacciato alla fognatura).

Gli edifici per il ricovero degli animali devono essere localizzati e costruiti conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento comunale di Igiene e nelle leggi statali e regionali applicabili: in generale, i manufatti destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti e separati da ogni

altro tipo di ambiente.

Per gli edifici a destinazione specifica (es. Alberghi), ferme restando tutte le disposizioni del presente titolo, in quanto applicabili, si rimanda alle normative vigenti in materia.

ART. 13.3 - ACCESSIBILITA'

Negli edifici, sia pubblici che privati, per i casi espressamente previsti per legge, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al regolamento di attuazione della Legge n.118 del 30.03.1971 "Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche" approvato con D.P.R. n.384 del 27.04.1978, alla Legge n. 13 del 9.01.1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e relativo Decreto Ministeriale di attuazione n. 236 del 14.06.1989, alla Legge n. 104 del 1992 e al D.P.R. n.503/1996. Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità è condizionato alla verifica tecnica di quanto contenuto nel progetto approvato.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi dalla Ristrutturazione, sono ammesse deroghe in materia di adeguamento alle disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 14 - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI TECNICI

Il presente articolo disciplina gli interventi di realizzazione degli impianti tecnologici e di servizio, fermi restando i requisiti generali di cui al precedente articolo e tutte le specifiche disposizioni in materia.

ART. 14.1 - RIFORNIMENTO IDRICO

1) USI CIVILI

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici profondi o di sorgente: in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente oltrechè da quella comunale.

L'autorizzazione è rilasciata, previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito tra gli altri il parere

della U.S.L. competente per territorio e dell'Ufficio Tecnico comunale, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale da non poter garantire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) USI INDUSTRIALI

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali), dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascuno la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente e considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo). Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale a cui le disposizioni vigenti demandano il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso in cui l'insediamento produttivo debba, comunque, ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

ART. 14.2 - IMPIANTI DI SCARICO E DI ALLONTANAMENTO

1) INSEDIAMENTI CIVILI

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; i pozzi devono, inoltre, essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno un metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Nella zone non servite da fognature le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi d'acqua in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati secondo le modalità descritte nei regolamenti e nelle leggi vigenti.

2) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi si intendono una o più edifici nei quali si svolgono prevalentemente, con carattere di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla Legge n.690 del 8/10/76.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite agli art. 12 e 13 della Legge n.319 del 10/5/1976 ed agli art. 15 e 16 della Legge n. 650/1979.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni ritenute necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla trasformazione degli scarichi.

Fermo restando quanto disposto dalla Legge n. 615 del 13.06.1966 e dalla normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, gli impianti di scarico e di allontanamento dei fumi e delle

esalazioni aeriformi devono rispondere ai seguenti requisiti:

- assoluta impermeabilità ai fumi ed alle esalazioni fra le pareti degli impianti e gli ambienti circostanti;
- garanzia di funzionamento (tiraggio) in ogni condizione climatica o atmosferica;
- smaltimento dei fumi e delle esalazioni mediante canne fumarie o torri situate in posizione ventilata.

L'Autorità competente al controllo può effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

ART. 14.3 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso l'eventuale cortile interno e gli altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura pubblica.

Nei canali di gronda e nei pluviali, è vietato immettere acque luride domestiche.

Le acque defluenti da verande e balconi devono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi.

I muri di cinta, se sprovvisti di doccia, devono avere copertura spiovente all'interno.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e gli altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono essere applicate di preferenza esternamente all'edificio fino a 4.00 ml. dal suolo e poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento

alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del pozzetto finale di ispezione, purchè, la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Nelle zone non servite da fognature, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi d'acqua in modo da evitare danni, anche alle proprietà circostanti.

ART. 14.4 - IMPIANTI IGIENICI E IDROSANTARI

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (WC, lavabo, vasca o doccia).

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un servizio igienico ad uso esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine o ai bagni dai locali adibiti a cucina, nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 3, lunghezza di almeno un metro ed altezza media di almeno ml. 2.40 .

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno ml. 1.60.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie adeguata (almeno mq 0.50), prospettante su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di apertura verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo di canna di aspirazione del diametro, minimo, di cm.12, attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura

(conformi alle norme UNICERAB 4542-4543, Luglio 1960).

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata di acqua di portata non inferiore a litri 6/8, salvo l'adozione del lavaggio con velo di acqua continua per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, dei lavabi, degli acquai, ecc., devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste. La camera di sifone deve essere ventilata mediante una conduttura di aereazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aereazione sfociante in alto sul tetto.

ART. 14.5 - IMPIANTI DI AEREAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'Autorità competente può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali, sia del fatto che si intervenga o meno su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di Concessione Edilizia e/o di Autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

L'aspirazione deve comunque essere indipendente per ciascun utilizzo, con ventilatore individuale ad inserimento manuale: nei servizi igienici, dovrà essere automatico, collegato all'accensione della luce elettrica o all'apertura della porta. Le canalizzazioni dovranno garantire sufficiente ricambio d'aria ed evitare la reintroduzione di odori in locali estranei.

L'impianto dovrà garantire sicurezza e igiene conformi alle norme vigenti ed alle condizioni generali di benessere degli abitanti, con particolare riguardo alle benessere acustico e igrotermico.

ART. 14.6 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei liquami provenienti dai servizi igienici devono essere sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici e idrosanitari.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente individuate soluzioni alternative; in tale caso, e' obbligatorio il ricorso alla posa in opera di sifoni, pozzetti anti-odore, ecc..

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione o di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque reflue devono essere immesse in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta essere collegati mediante condutture interrato alla prima camera di una fossa settica tricamerale che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono essere munite di idonei pozzetti di ispezione e sifone e collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del suddetto pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura, tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione od in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono essere collegati mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal Sindaco.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura, mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni che saranno di volta impartite sulla base dell'apposito Regolamento comunale.

ART. 14.6.1 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti, secondo la seguente definizione.

Corrispondenza ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione (corrisponde a mc 100 di volume residenziale);

- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
- cinque posti per alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0.50 per abitante equivalente;
- presentare una altezza del liquido mai inferiore a ml. 1.50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H", od a "U" rovesciato, in gres, od altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato: sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate devono essere completamente riempite d'acqua: nel caso di sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità potrà essere verificato il rispetto della presente prescrizione.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte le problematiche connesse alla realizzazione delle strutture necessarie; la soluzione ai problemi dell'igiene del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai wc con quelli delle altre acque reflue deve essere garantita ponendo in opera sistemi alternativi dotati di adeguati impianti di sifone, pozzetti antiodore, ecc..

ART. 14.7 - IMPIANTI TERMICI

Nella progettazione e realizzazione degli impianti termici dovranno essere rispettate tutte le

prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile che si intende utilizzare.

ART. 14.8 - PREVENZIONE INCENDI

Ai fini della prevenzione incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso.

Nei casi previsti per legge, il progetto deve essere esaminato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio del nulla-osta preventivo.

ART. 14.9 - IMPIANTI ELETTRICI

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione devono essere rispettate le disposizioni della legislazione vigente. Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è subordinato al deposito presso l'Ufficio Tecnico comunale della certificazione di collaudo dell'impianto da parte di un tecnico abilitato o della certificazione dell'installatore secondo le prescrizioni vigenti in materia.

TITOLO X - DECORO ESTETICO E AMBIENTALE

ART. 15 - COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Nel caso di richieste di parere per l'approvazione di interventi di realizzazione di opere per le quali siano previste specifiche normative nazionali e/o regionali, la procedura e la documentazione tecnica descritte dal presente Regolamento dovranno di volta in volta essere integrate secondo le disposizioni di cui alla specifica normativa in materia (es. Valutazione di impatto ambientale).

ART. 15.1 - DECORO

I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di un loro corretto inserimento ambientale, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

ART. 15.1.1 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Sia le aree di pertinenza degli edifici esistenti, sia quelle destinate all'edificazione, sia quelle abbandonate devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene, la sicurezza e l'incolumità pubblica.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro. Essi dovranno provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, agli eventuali restauri e agli interventi di straordinaria e urgente manutenzione, ogni qualvolta se ne manifesti la necessità; in particolare sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, le aree di pertinenza visibili da vie o spazi pubblici, i muri di cinta e le recinzioni in generale, gli intonaci, gli infissi, le tinteggiature, le docce, i pluviali ed ogni altro elemento che possa arrecare danno a terzi o pregiudicare il decoro urbano.

I proprietari sono obbligati a rimuovere tempestivamente qualsiasi iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

Le resedi dovranno essere tenute, per quanto possibile, sgombre da depositi di materiale (specialmente se si tratta di materiale di risulta), in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente alberate, coltivate a giardino o orto o seminate a prato. In genere le aree scoperte, ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a 100 mq, che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde con essenze arboree o arbustive.

I giardini, i cortili, gli orti, le aiuole, ecc., dovranno essere sistemate in modo da assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque meteoriche, impedendo qualsiasi ristagno o impaludamento.

La superficie di pertinenza di ogni nuova costruzione deve essere mantenuta permeabile per una percentuale non inferiore al 25%.

Qualora gli edifici e le relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano e non rispondano alle esigenze di sicurezza, l'Autorità competente, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico o dell'Ufficio di Polizia Municipale, dovrà imporre ai proprietari o ai possessori dell'immobile l'esecuzione delle opere necessarie ai fini del decoro e dell'incolumità pubblica (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, corretta manutenzione delle pertinenze, ecc.).

ART. 15.2 - ASPETTI ESTETICI DEGLI EDIFICI

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc..

Negli edifici posseduti da più persone, la coloritura delle facciate, delle fasce di coronamento, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro elemento accessorio o manufatto visibile all'esterno, oltre a rispondere ai requisiti previsti dalle disposizioni del presente Regolamento, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà'.

L'Autorità competente, sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Procedimento, ha la facoltà' in sede di esame del progetto, di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con le eventuali tipologie caratteristiche ricorrenti nell'ambiente circostante, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico.

ART. 15.3 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Le insegne, i cartelli, le lampade, i lampioni, le tende, i rivestimenti decorativi a contorno delle

aperture dei negozi, le mostre-vetrine e le serrande dei negozi stessi e gli oggetti che a scopo pubblicitario o a qualsiasi altro scopo si intenda apporre sul fronte di un immobile, dovranno risultare in armonia con le linee architettoniche, con le tinte e con le decorazioni del contesto urbano circostante.

ART. 15.3.1 - NUMERI CIVICI

L'Amministrazione Comunale assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, ecc.), il numero civico e ne farà apporre apposita indicazione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Il numero civico verrà collocato sul lato destro della porta di accesso, in posizione ben visibile e ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri rispetto al piano di campagna.

Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa determinata ai sensi delle disposizioni vigenti, riceverà in consegna l'indicatore del numero civico assegnato all'edificio considerato e sarà obbligato ad installarlo e mantenerlo nella collocazione stabilita.

I proprietari sono pertanto obbligati a non rimuovere, nè modificare i numeri civici, a non occultarli alla pubblica vista ed a sostenere le spese di ripristino nel caso in cui essi vengano distrutti, danneggiati o rimossi anche se da terzi.

Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quella indicata dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di costruzione di nuovi fabbricati, di realizzazione di nuovi accessi o ingressi in edifici esistenti e di ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, i proprietari dovranno richiedere, con apposita domanda, l'attribuzione di un nuovo numero civico.

In caso di demolizione di fabbricati o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o a soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici da eliminare e consegnarli all'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 15.3.2 - TOPONOMASTICA

L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare

collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni di carattere toponomastico.

In caso di demolizione, di ristrutturazione e di manutenzione esterna dei fabbricati recanti tali indicazioni, il proprietario è tenuto a restituirle o a ricollocarle esattamente nella stessa posizione, salvo diversa indicazione dell'Autorità competente.

E' vietato in assoluto coprire con insegne, elementi accessori o altro le indicazioni toponomastiche.

In ogni caso, i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere tali indicazioni e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso in cui esse vengano distrutte, danneggiate o rimosse per fatti loro imputabili.

ART. 15.3.3 - INSEGNE, TARGHE E MOSTRE

Le insegne e le targhe dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente e pertanto dovranno essere realizzate in modo da non nascondere o alterare gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio. Le insegne dei negozi dovranno essere, ove possibile, interne alle aperture esistenti: gli aggetti dovranno essere inferiori a cm 12. Potranno essere autorizzate soluzioni ed aggetti maggiori (purchè compatibili con le dimensioni delle strade e dei marciapiedi), solo per insegne di particolare valore ed importanza artistica.

E' consentita la posa in opera di insegne "a bandiera" di limitata sporgenza rispetto al filo della facciata, purchè queste non rechino alcun disturbo alla viabilità e non contrastino con il decoro ambientale.

Le targhe dovranno essere collocate di norma su una porzione di superficie muraria, ad un'altezza compresa fra ml. 1.50 e ml. 2.00 dal piano di calpestio, con sporgenza non superiore a 5 cm dal piano della facciata. E' opportuno mantenere un certo distacco (anche se minimo) fra la targa ed il piano della facciata per impedire ristagni di acqua e conseguenti deterioramenti del paramento sottostante.

Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infissi mobili di riconosciuto valore storico, artistico ed ambientale.

I prospetti degli edifici di nuova costruzione con locali destinati a negozi o pubblici esercizi devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne, mostre o vetrine: esse devono essere collocate negli spazi prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio.

Nella progettazione di edifici destinati ad attrezzature commerciali, produttive o ricettive devono essere

previste le eventuali sistemazioni delle insegne.

Per la posa in opera di insegne e targhe conformi alle suddette indicazioni ed interne ai vani delle aperture esistenti non è necessaria alcuna autorizzazione.

Per interventi difformi, occorre invece l'Autorizzazione di cui all'art. 6.7 del presente Regolamento.

ART. 15.3.4 - TENDE

L'applicazione di tende o tendoni a ingressi o vetrine di negozi è autorizzabile solo quando non sia di ostacolo al traffico e non deturpi l'estetica del fabbricato e purchè siano posti ad un'altezza dal suolo non inferiore a ml. 2.80.

Nelle strade di larghezza inferiore a ml. 5.00, le tende devono rimanere aderenti e fisse alla relativa apertura; nelle strade di larghezza compresa fra ml. 5.00 e ml. 8.00 la sporgenza massima può essere di ml. 0.75; nelle strade di larghezza superiore a ml. 8.00, la sporgenza può raggiungere 1/10 della larghezza, senza comunque superare ml. 2.00.

Le tende devono essere costituite in modo da potersi alzare e abbassare mediante appositi congegni, con intelaiature mobili che non deturpino l'edificio e devono essere realizzate con materiali e tinte intonate al colore della facciata.

Il proprietario è tenuto a provvedere costantemente alla manutenzione delle tende solari in modo da non arrecare pregiudizio al decoro urbano e alla pubblica incolumità.

ART. 15.4 - RECINZIONI

Tutte le aree di pertinenza di fabbricati, anche se non edificate, confinanti con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, devono essere recintate.

Il disegno delle recinzioni dovrà essere improntato a criteri di decoro e dovrà essere conforme alle caratteristiche del contesto urbano e ambientale circostante, secondo le indicazioni contenute nel presente Regolamento.

Le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno pertanto essere realizzati, in linea generale, utilizzando materiali tradizionali (pietra a vista, muratura intonacata, ringhiere in ferro battuto o simili): nelle aree a prevalente destinazione industriale e/o artigianale è ammesso il ricorso al calcestruzzo tipo faccia vista purchè il paramento murario così realizzato abbia altezza non superiore a ml. 0.90.

Si ritengono ammissibili tipologie diverse da quelle sinteticamente indicate al precedente capoverso,

purchè sia opportunamente documentato il possibile inserimento nel contesto ambientale circostante (es. fronte unitario con le recinzioni esistenti, forme e materiali tradizionali, ecc.).

Per le zone agricole sono ammesse recinzioni con essenze arboree tipiche dei luoghi (tipo "palizzata" o "staccionata") e con rete metallica.

In generale, le recinzioni dei fabbricati, delle relative resedi e delle aree "agricole" dovranno avere altezza non superiore a ml. 2.20.

ART. 15.5 - PARCHEGGI

Nella progettazione e nella realizzazione di aree a parcheggio, sia pubbliche che private (possono essere realizzate in tutte le resedi o aree a corredo di abitazioni ai sensi delle disposizioni introdotte con la Legge n. 122/1989), devono essere rispettati i seguenti criteri:

- 1 - delimitazione con materiali idonei delle aree destinate alla sosta e alla manovra dei veicoli per evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
- 2 - pavimentazioni in materiali permeabili o semipermeabili negli spazi meno frequentati;
- 3 - uso di essenze arboree che garantiscano una buona ombreggiatura.

ART. 15.6 - INTONACI E TINTEGGIATURE

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate degli edifici devono mirare al mantenimento o al ripristino della coloritura originaria.

Gli intonaci esistenti, qualora non recuperabili, dovranno essere ricostruiti con gli stessi materiali e ricorrendo a tecniche tradizionali. Si considera di tipo tradizionale (ossia, di tipologia conforme), l'intonaco LISCIO CON FINITURA A CALCE o materiali simili. Sono pertanto vietati il ricorso a qualsiasi tipo di rivestimento e l'uso dell'intonaco di tipo "schizzato".

Gli interventi di rifacimento, ripristino e sostituzione degli intonaci dovranno essere svolti con particolare attenzione in presenza di decorazioni e di altri elementi architettonici di valore al fine di evitare qualsiasi tipo di danneggiamento o manomissione. Qualora, durante il corso dei lavori, emergessero elementi architettonici di pregio, essi dovranno rimanere in vista.

Non è consentito intonacare le "ANGOLATE" in pietra delle facciate e dei prospetti.

Gli elementi decorativi (cornicioni, ghiere, portali, fasce marcapiano, stemmi, stucchi, ecc.) dovranno essere documentati con fotografie allegate ai progetti: in caso di deterioramento, è obbligatorio

provvedere al loro ripristino con apposite tecniche, durante l'esecuzione di altri lavori regolarmente autorizzati dall'Amministrazione Comunale. E' vietata la tinteggiatura di tali elementi decorativi, ivi comprese le riquadrature in pietra di porte e finestre.

Qualsiasi rifacimento dell'intonaco dovrà prevederne la tinteggiatura.

Le tinteggiature dovranno sempre essere realizzate a calce con opportuno fissaggio.

Il colore delle facciate dovrà essere preventivamente autorizzato in base ad una apposita campionatura approvata dall'Amministrazione e disponibile presso l'Ufficio Tecnico comunale. La scelta del colore sarà effettuata tenendo conto della percezione della tonalità dell'ambiente ed analizzando, anche con indagini stratigrafiche, il colore originario dell'edificio in esame o dei fabbricati adiacenti.

E' obbligatorio il ricorso a colori caldi e terrosi.

ART. 15.7 - SERRAMENTI

Qualsiasi intervento di posa in opera di infissi, persiane, porte e portoni, dovrà essere condotto nel rispetto dei materiali e delle dimensioni tradizionali: si considera tipologia conforme il portone o la porta in legno a disegno semplice.

E' ammessa la presenza di infissi e serramenti di tipo diverso, specialmente nelle aree a destinazione produttiva di tipo artigianale, commerciale e industriale ove occorre fare fronte a particolari esigenze tecniche, tecnologiche e di servizio.

Salvo casi particolari, gli infissi dovranno essere realizzati in legno, PVC, in acciaio o in alluminio e tinteggiati di colore verde o marrone scuro secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico.

Nelle aree a prevalente destinazione residenziale, non e' ammesso in generale il ricorso a portelloni o ad altre tipologie di serramenti e di aperture ritenute non conformi rispetto alle tipologie caratteristiche ricorrenti.

Le porte che hanno accesso da strade o piazze pubbliche o di pubblico transito non devono aprirsi verso l'esterno; le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi verso l'esterno solo ad un'altezza superiore a ml. 2.50 dal piano stradale o dal marciapiede.

ART. 15.8 - COPERTURE

Considerate le caratteristiche tipologiche prevalenti degli edifici esistenti nel territorio comunale, appare evidente che le coperture piane sono da ritenersi NON CONFORMI e pertanto, se ne prescrive

in via generale il divieto per le aree a prevalente destinazione agricola e residenziale. La costruzione di edifici con copertura piana o pseudo-piana e' ammessa solo nelle aree a prevalente destinazione produttiva.

I manti di copertura dovranno essere realizzati utilizzando prevalentemente elementi in cotto.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rimanda alle specifiche disposizioni redatte conformemente alle previsioni della Legge n. 457/1978 e della Legge Regionale n. 59/1980: in generale, le coperture dovranno essere ripristinate conservando (ove esista), la struttura in legno della gronda e l'andamento delle falde, dei colmi e delle linee di gronda. Le mensole e le cornici eventualmente presenti dovranno essere rimesse in opera al termine dell'intervento o sostituite con elementi analoghi a quelli preesistenti: la sporgenza della gronda dovrà essere uguale a quella della soluzione originaria o conforme alla tipologia prevalente nell'abitato purchè adeguatamente documentata.

Al termine degli interventi dovranno essere ripristinati o rimessi in opera i comignoli, i camini, i doccioni ed i cornicioni esistenti, purchè conformi alla tipologia tradizionale. E' vietato il ricorso a canne fumarie e comignoli in cemento privi di adeguato rivestimento.

ART. 15.9 - MANUFATTI PRECARI

Sono considerati "precari" quei manufatti destinati a soddisfare esigenze di carattere contingente (valenza temporale non superiore a 1 anno).

Le caratteristiche strutturali ed architettoniche di tali manufatti devono essere conformi alle indicazioni del presente Regolamento e devono garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale circostante.

Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino modificazioni dello stato dei luoghi.

Nel rispetto delle suddette indicazioni, per l'installazione di manufatti precari è sufficiente la semplice comunicazione all'Autorità competente (utilizzando l'apposito modulo disponibile presso l'Ufficio Tecnico comunale) e non è necessaria l'autorizzazione ex articolo 7 della Legge n. 1497/1939 in quanto non verrà modificato permanentemente lo stato dei luoghi.

ART. 16 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle disposizioni vigenti circa l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse storico-artistico, il committente, il direttore dei lavori, il responsabile dell'impresa ed il proprietario dell'area sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e all'Ufficio Tecnico comunale qualsiasi tipo di ritrovamento che dovesse verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere e ad osservare tutti gli eventuali provvedimenti che l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno disporre a seguito della comunicazione dell'avvenuto ritrovamento.

TITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 17 - ESECUZIONI D'UFFICIO

Qualora sia riscontrato il mancato rispetto delle eventuali prescrizioni contenute negli atti autorizzativi di cui al precedente art. 6 e/o delle disposizioni e delle indicazioni contenute nel presente Regolamento, il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative nazionali e regionali, ha la facoltà di ordinare la demolizione delle opere non conformi ed il ripristino dello stato dei luoghi a norma dell'art. 4 della Legge n. 47/85: in caso di inerzia da parte del proprietario, tali interventi possono essere eseguiti d'ufficio con l'osservanza delle norme di legge vigenti e a spese del proprietario stesso.

ART. 18 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Le richieste di Concessione Edilizia e gli altri atti autorizzativi di cui al precedente art. 6, presentati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non saranno soggette alle disposizioni introdotte, purché siano completi degli atti eventualmente richiesti entro sei mesi dalla comunicazione di sospensione dei termini previsti dalle disposizioni vigenti.

Per la modifica delle norme del presente Regolamento si applicano le procedure di cui all'art.35 della Legge Regionale n. 5/1995 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni.