

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

Provincia di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL PRESENTE TESTO E' INTEGRATO CON LE MODIFICHE, APPROVATE CON

- DELIBERAZIONE DI C.C. N. 16 DEL 6 MARZO 2000, RELATIVE ALLE **SOSTITUZIONI** DEGLI ARTICOLI **2,3,5,6,7,8,10,10BIS ,11,12,20,38,44,46,72,75** E L'**INSERIMENTO** DEGLI ARTICOLI **4BIS,72BIS,74BIS**
- DELIBERAZIONE DI C.C. N. 53 DEL 30 NOVEMBRE 2005, RELATIVE ALL'ARTICOLO **10**
- DELIBERAZIONE DI C.C. N. 53 DEL 22 SETTEMBRE 2009, RELATIVA ALLE MODIFICHE DEGLI **ARTT. 10 E 11** E ALL'ABROGAZIONE DEGLI **ARTT. 10 BIS E 12**
- DELIBERAZIONE DI C.C. N. 9 DEL 30 MARZO 2015, RELATIVA ALLA MODIFICA DELL'**ART. 10**

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

A) OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

L'intera attività costruttiva edilizia, le opere e gli interventi di urbanizzazione che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio nonché tutte le altre attività direttamente o indirettamente connesse con quelle sopra indicate, sono disciplinate, nell'ambito del territorio comunale, dal presente regolamento, dalle norme di attuazione del P.R.G., dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n 1150 modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n° 765, dalla legge 28.1.1977 n 10, dalla Legge Reg. 9.8.1977 n°60, dalla legge 5.8.1978 n° 457, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

In particolare il presente regolamento stabilisce le norme

- a) per la buona costruzione, la conservazione, l'igiene e l'estetica di tutte le opere edilizie;
- b) per l'inserimento delle nuove opere nelle strutture urbanistico-edilizie esistenti ed in quelle previste dal P.R. G.;
- c) per la sistemazione, trasformazione e ricostruzione delle opere edilizie esistenti ;
- d) per la redazione dei piani urbanistici di lottizzazione a scopo edilizio.

La disciplina ed il controllo sul rispetto di tutte le norme e regolamenti è esercitata dall'Autorità Comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge, avvalendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

B) DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE - ESAME DEI PROGETTI

Art. 2 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere

- 2.1 Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, non subordinate a piano preventivo, ai sensi dell'art.3 della legge regionale 14.10.1999 n.52 sono soggette a:

- **rilascio della concessione edilizia** con le procedure di cui all'art.7 della stessa legge regionale e le specifiche del presente Regolamento.

Le opere e gli interventi di cui all'art.4 della legge regionale 14.10.1999 n.52 sono soggette :

- **attestazione di conformità** mediante:
 - 1) **deposito della denuncia di inizio attività** con le procedure di cui all'art.9 della stessa legge regionale e le specifiche del presente Regolamento
 - 2) **rilascio della autorizzazione edilizia** con le procedure dell'art.8 della stessa legge regionale e le specifiche del presente Regolamento

2.2 La comunicazione ai sensi dell' art.26 della legge 28.02.1985 n.47 non è più applicabile in quanto le opere interne sono ricomprese dalla L.R. n.52/99 tra gli interventi soggetti ad attestazione di conformità.

2.3 Il presente Regolamento stabilisce i casi nei quali il soggetto competente al rilascio, prima di pronunciarsi sulle richieste di concessione edilizia, deve obbligatoriamente chiedere il parere della Commissione Edilizia.

2.4 I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

- 2.5 Il Comune predispone su supporto cartaceo e/o informatizzato distinti modelli
- per la presentazione dell'attestazione di conformità tramite denuncia di inizio d'attività (DIA) ;
 - per la presentazione dell'attestazione di conformità tramite rilascio autorizzazione ;
 - per la richiesta di rilascio di concessione edilizia.

I vari modelli sono costituiti da :

- una sezione contenente i dati generali
- una scheda contenente l'elenco della documentazione necessaria per ogni tipologia d'intervento di cui all'art. 3 comma 1 della LR 52/99 (Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia) e all'art. 4 comma 1,2 (opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità) ;
- una dichiarazione che specifichi il rapporto tra il tipo d'intervento ed i contributi dovuti contenente anche il prospetto del calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione se dovuti (tale dichiarazione dovrà essere effettuata in ogni caso anche se l'intervento non è soggetto ad alcun contributo) e le eventuali rateizzazioni

2.6 Alla presentazione di denuncia di inizio d'attività ,autorizzazione e concessione viene effettuata dall'Ufficio preposto all'accettazione una verifica esclusivamente

sulla completezza della denuncia e della domanda e sui documenti da presentare individuati dal presente Regolamento . L'Ufficio non accetterà la presentazione di denunce o di domande incomplete o carenti della documentazione prescritta

Art. 3 - Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità

3.1 *Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità' mediante denuncia di inizio attività*

3.1.1 Sono soggette a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera b) della legge regionale del 14.10.1999 n. 52 le opere ed interventi elencati ai commi 1 e 2 dell'art.4 della legge regionale 14.10.1999, n. 52 di seguito elencati:

OPERE DI CUI AL COMMA 1 DELL' ART.4 L.R.52/99

- a) gli interventi soggetti a concessione edilizia (di cui al comma 1 dell'articolo 3 della LR 52/99), qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3 dell'art.4 LR 52/99 ;
- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
- d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n.39;
- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

OPERE DI CUI AL COMMA 2 DELL' ART.4 L.R.52/99

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo

- stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

3.1.2 Si considerano interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili e pertanto soggetti ad attestazione di conformità ai sensi dell' art. 4 L.R. 52/99, esclusivamente le seguenti opere quando siano eseguite con materiali e caratteristiche diverse da quelli esistenti e se ricadenti in zona del centro storico del capoluogo od in edifici assimilati alla zona A D.I. 1444/68 (edifici T1,T2;T3) o di interesse storico in zona agricola (edifici S1 e S2).

Gli interventi sopra indicati riguardano esclusivamente:

- rifacimento del manto di copertura;
- rifacimento di gronde;
- cornici di finestre, davanzali, soglie e modanature;
- finestre e dispositivi di oscuramento;
- tinteggiature di facciata.

3.1.3 Sono soggette a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.2 comma 2 lett. b) della L.R. n. 52/99 le opere di cui al punto 3.1.1 quando non sussistano le condizioni

riportate al successivo punto 3.4.1 che comportano per le stesse opere il passaggio alla procedura di rilascio di autorizzazione edilizia

- 3.1.4 Le opere di cui sopra sono soggette alla corresponsione di oneri di urbanizzazione ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 14.10.1999 n. 52.. Il costo di costruzione di cui all'art 20 della legge 52/99 è dovuto solo nel caso di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti come quota percentuale di quello delle nuove costruzioni Tale quota percentuale è indicata nelle tabelle deliberate dal Comune

3.2 Esecuzione delle opere ed adempimenti

- 3.2.1 Per l'esecuzione delle opere soggette a denuncia d'inizio di attività è necessario procedere, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al deposito di denuncia di inizio attività, corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente) sugli appositi modelli su supporto cartaceo e/o informatico forniti dall'Amministrazione Comunale.
- 3.2.2 I lavori debbono essere iniziati non prima di venti giorni dalla presentazione della domanda
- 3.2.3 I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla stessa data e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali.
- 3.2.4 Ad opere ultimate, ai sensi dell'art 11 della LR 52/99 il progettista deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto depositato salvo quanto previsto dall'art.16 della stessa legge secondo il quale il sopracitato certificato, per opere soggette alla disciplina delle costruzioni in zone a rischio sismico , è rilasciato dal collaudatore delle opere.

3.3 Controlli e verifiche

- 3.3.1 Il Comune potrà disporre modalità di controllo a campione delle denunce di inizio d'attività

3.4 Opere soggette ad attestazione di conformità mediante autorizzazione edilizia

- 3.4.1 Sono soggette al rilascio di autorizzazione edilizia le opere elencate ai commi 1 e 2 dell'art.4 della stessa legge regionale e riportate al precedente punto 3.1.1 (elenco opere soggette a D.I.A.) quando sussista anche una sola delle condizioni di cui al comma 5 dell'art.4 di seguito elencate:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi DL 490/99 (ex legge 1 giugno 1939, n. 1089 Tutela delle cose d'interesse artistico e storico)
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui al DL 490/99 (ex all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui al DL 490/99 (ex art. 1bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431) o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
- f) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto, in attuazione della presente legge, dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché soltanto adottati, con riferimento ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), c) ed e), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

3.4.2 Le opere di cui sopra sono soggette alla corresponsione di oneri di urbanizzazione ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 14.10.1999 n. 52.. Il costo di costruzione di cui all'art. 20 della legge 52/99 è dovuto solo nel caso di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti come quota percentuale di quello delle nuove costruzioni Tale quota percentuale è indicata nelle tabelle deliberate dal Comune

3.4.3 Non è ammesso avanzare richieste di autorizzazione edilizia nel caso di interventi eseguibili seguito di semplice denuncia di inizio attività.

3.5 Procedura per il rilascio della autorizzazione edilizia

3.5.1 Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia verrà comunicato

all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

Questi cura l'istruttoria e redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica

dell'intervento e gli eventuali rilievi in merito alla conformità alle prescrizioni urbanistiche

ed edilizie, nonché la proposta motivata di accoglimento o diniego dell'istanza.

3.5.2 La valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie si sostanzia nella valutazione delle disposizioni planovolumetriche ,tipologiche,formali e costruttive al fine di comprendere il rapporto col contesto e le caratteristiche dell'intervento in senso generale (planovolumetrico, forma, collocazione, altezza, rapporto con le urbanizzazioni ecc.) con particolare riferimento alla funzionalità e organizzazione degli spazi pubblici e delle pertinenze private, il tutto relazionato al tipo di vincolo o condizione che comporta l'assoggettamento alla procedura di autorizzazione. Rispetto alla verifica dei parametri igienico – sanitari si fa riferimento alla certificazione del professionista di cui al punto a.3) dell'art.8.1 del presente Regolamento in quanto, ai sensi dell'art.7 comma 10 della LR 52/99, per le varianti in corso d'opera di cui all'art.39 (varianti conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti che non comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili, delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari) sussiste esclusivamente l'obbligo della presentazione del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata ad ultimazione lavori.

3.5.3 Il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali una ed una sola volta, e comunque non oltre 15 giorni dalla data di presentazione. In tale eventualità i termini di cui ai commi seguenti decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

3.5.4 Il soggetto competente provvede definitivamente sull'istanza, rilasciando o diniegando l'autorizzazione entro settantacinque giorni dalla data di presentazione della richiesta o delle integrazioni.

3.5.5 Il diniego dell'istanza può essere motivato anche per carenza di contenuti dei documenti presentati rispetto a quanto esplicitamente richiesto nel presente Regolamento

Art. 4 – Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.

Da parte dei privati, potranno essere iniziati, senza domanda preventiva, lavori di assoluta urgenza configurata da una situazione di immediato pericolo (puntellamento, consolidamento di strutture pericolanti) limitando tali lavori all'eliminazione del pericolo stesso- In questo caso è fatto obbligo ai privati di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire non oltre il termine di 7 giorni.

Art. 4 BIS - Opere ed interventi soggetti a concessione edilizia

4.1 Opere ed interventi soggetti a concessione edilizia

4.1.1 Le opere soggette a concessione edilizia sono quelle descritte al comma 1 dell'art.3 della legge regionale 14.10.1999 n. 52 ed a seguito elencate:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

4.1.2 Non è ammesso avanzare richieste di concessione nel caso di interventi eseguibili a seguito di semplice denuncia di inizio attività od autorizzazione edilizia.

4.1.3 Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è

approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge L. 11 febbraio 1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

4.2 procedura per il rilascio e termini di inizio ed ultimazione dei lavori

4.2.1 La concessione edilizia viene rilasciata dal soggetto competente con le procedure di seguito specificate di cui all'art.7 della L.R. n.52/99.

4.2.2 Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, il Servizio preposto comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento. Questi cura l'istruttoria e redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e gli eventuali rilievi in

merito alla conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché la proposta motivata di accoglimento o diniego dell'istanza.

4.2.3 La valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie si sostanzia nella valutazione delle disposizioni planovolumetriche ,tipologiche,formali e costruttive al fine di comprendere il rapporto col contesto e le caratteristiche dell'intervento in senso generale (planovolumetrico, forma, collocazione, altezza, rapporto con le urbanizzazioni ecc.) con particolare riferimento alla funzionalità e organizzazione degli spazi pubblici e delle pertinenze private.

Rispetto alla verifica dei parametri igienico – sanitari si fa riferimento alla certificazione del professionista di cui al punto a.3) dell'art.8.1 del presente Regolamento in quanto, ai sensi dell'art.7 comma 10 della LR 52/99, per le varianti in corso d'opera di cui all'art.39 (varianti conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti che non comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili, delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari) sussiste esclusivamente l'obbligo della presentazione del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata ad ultimazione lavori.

4.2.4 Il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali una ed una sola volta, e comunque non oltre 15 giorni dalla data di presentazione. In tale eventualità i termini di cui ai commi seguenti decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

4.2.5 Il soggetto competente provvede definitivamente sull'istanza, rilasciando o diniegando la concessione, entro settantacinque giorni dalla data di presentazione della richiesta o delle integrazioni. sentita la C.E e nei casi previsti dal presente Regolamento .

4.2.6 Il diniego dell'istanza può essere motivato anche per carenza di contenuti dei documenti presentati rispetto quanto esplicitamente richiesto nel presente Regolamento

- 4.2.7 Le opere di cui sopra sono soggette alla corresponsione di oneri concessori e del costo di
Costruzione ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti ai sensi dell'art.19 e 20 della legge regionale 14.10.1999 n. 52
- 4.2.8 Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno e tre anni. Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive .
- 4.2.9 Il termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni rilasciate ai sensi del DL 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39- potere attribuito al Ministro dei Beni Culturali dall'art. 82, comma 9, ultimo comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, nr. 616, come modificato dall'art.1 della legge 8 agosto 1985, nr. 431) non costituisce condizione ostativa per il rilascio della concessione edilizia. Nel caso in cui la concessione venga rilasciata prima che sia decorso il termine prescritto per l'esercizio di detto potere di annullamento, il fatto deve essere debitamente evidenziato nella concessione medesima. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso fa carico al concessionario. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi del DL 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39) venisse annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati.
- 4.2.10 Ad ultimazione dei lavori relativi ad interventi di nuova edificazione è prescritta l'apposizione di una targa di dimensioni di almeno cm. 21x15 nella quale siano indicati anno di costruzione del edificio, progettista, direttore dei lavori e ditta esecutrice.

4.3 Decadenza della concessione per mancato inizio dei lavori

- 4.3.1 Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della concessione, il soggetto a cui compete il rilascio della concessione, ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una nuova concessione.
- 4.3.2 All'eventuale nuova richiesta di concessione si applicheranno le norme

generali in materia di concessioni edilizie, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio della nuova concessione.

4.4 Opere non eseguite nei termini di validità della concessione

- 4.4.1 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della concessione, a seconda del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo della concessione oppure al rilascio di una nuova concessione.
- 4.4.2 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nella concessione edilizia può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti :
- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
 - b) il provvedimento di sospensione dei lavori;
 - c) la dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) impedimenti derivanti da eventi naturali;
 - e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta della concessione.
- 4.4.3 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, entro i termini di validità della concessione, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità della concessione alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.
- 4.4.4 La concessione edilizia è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma 4.4.2, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità della concessione non possono essere prorogati oltre sei mesi dalla originaria scadenza.
- 4.4.5 In ogni altro caso (oppure quando non sia avanzata l'apposita istanza di cui al comma 4.4.3) per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità della medesima occorre procedere al rinnovo della concessione ad al rilascio di nuova concessione.

- 4.4.6 Può procedersi al rinnovo della concessione edilizia solo quando le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia al momento vigente del rinnovo. In tal caso il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo prima che sia dichiarata la decadenza della concessione.
- 4.4.7 Quando la concessione non risulti prorogabile o rinnovabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga o di rinnovo), il soggetto di cui al comma 4.2 pronuncia l'avvenuta decadenza della concessione a suo tempo rilasciata.
- 4.4.8 Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la concessione originaria viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stata chiesta ed ottenuta nuova ed apposita concessione edilizia in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

Art. 5- Procedure per la presentazione delle istanze di concessione ed autorizzazione edilizia.

5.1 ***Prescrizioni di carattere generale***

5.1.1 Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia dovranno essere redatte esclusivamente sugli appositi supporti cartacei e/o magnetici predisposti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere costituite dagli elaborati prescritti dal presente

Regolamento in funzione di ciascun tipo d'intervento.

5.1.2 Le richieste di concessione ed autorizzazione edilizia dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Le domande si compongono di una parte riservata al Comune e di una al richiedente, quest'ultima contenente:

- a) l'oggetto della domanda e l'indicazione della tipologia di intervento, così come classificata dalla normativa vigente (artt.3 e 4 della L.R. 52);
- b) le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario e/o dell'avente titolo;
- c) le generalità, il domicilio, il codice fiscale, il numero d'iscrizione all'albo professionale del progettista;
- d) il titolo in base al quale è richiesta la concessione o l'autorizzazione edilizia. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche le domande dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante;

- e) le generalità del Direttore dei Lavori se persona diversa dal progettista.
 - f) dichiarazione da parte del proprietario e del progettista che:
l'area oggetto d'intervento è libera da vincoli per altre volumetrie;(da dichiarare solo per interventi di ampliamento o nuova edificazione e solo nei casi in cui l'edificazione sia soggetta ad indici di fabbricabilità)
che le volumetrie esistenti sono regolarmente assentite o edificate in epoca antecedente all'obbligo della licenza edilizia
che specifichi la posizione in riferimento a domande di condono o in corso o per le quali è stata rilasciata autorizzazione o concessione edilizia
 - g) indicazione da parte del proprietario e del progettista della necessità o meno di corresponsione del contributo di cui all'art. 18 della legge regionale 14.10.1999 n.52 ogni qualvolta il medesimo risulti dovuto ai sensi dell'art.19 e 20 della stessa legge.
 - h) eventuali altre informazioni o dichiarazioni contenute nel modulo.
 - i) indicazione dei necessari nulla-osta od autorizzazioni connessi allo svolgimento dei procedimenti autorizzativi che fanno capo ad Enti diversi dal Comune, necessari prima dell'inizio dei lavori, e documentazione che sono state attivate le procedure per l'acquisizione di detti nulla-osta od autorizzazioni
 - l) le generalità e i dati della ditta esecutrice
- 5.1.4 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere la concessione edilizia e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.
- 5.1.5 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Servizio Edilizia Privata, contestualmente, dal titolare della concessione edilizia e dagli interessati.
- I progetti devono contenere:
tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al Regolamento urbanistico, al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica . Per le norme igienico-sanitarie si fa riferimento alla certificazione di cui all'art 8.1 del presente regolamento.
prospetto esplicativo del calcolo e conteggio del contributo relativo alla concessione ed autorizzazione edilizia ai sensi dell'art 18 della LR 52/99 qualora questi risulti dovuto ai sensi dell' art.19 e 20 della stessa legge ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria

- d) modello I.S.T.A.T. debitamente compilato a cura del progettista quando siano previste nuove edificazioni od ampliamenti sul patrimonio edilizio Tale modello è consegnato dal Comune unitamente ai moduli di richiesta concessione ed autorizzazione edilizia.

5.1.7 La documentazione minima costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento, così come definita dal successivo art.7

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui all'art.8.

Art. 6- Procedure per la presentazione della denuncia di inizio attività

6.1 Prescrizioni di carattere generale

6.1.1 La denuncia d'inizio attività dovranno essere redatte esclusivamente sugli appositi supporti Cartacei e/o magnetici predisposti dall'Amministrazione Comunale. Le denunce devono essere corredate dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo d'intervento.

La denuncia si compone di una parte riservata al richiedente ed una al progettista.

Quella riservata a richiedente deve contenere:

- a) l'oggetto della denuncia e l'indicazione della tipologia di intervento, così come classificata dalla normativa vigente (art. 4 della L.R. 52);
- b) le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario e/o dell'avente titolo;
- c) le generalità, il domicilio, il codice fiscale, il numero d'iscrizione all'albo professionale del progettista;
- d) il titolo in base al quale è presentata la denuncia d'inizio attività. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche le domande dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.
- e) le generalità e i dati della ditta esecutrice

La parte riservata al progettista deve contenere:

una dettagliata relazione che attesti, con espressa assunzione di responsabilità ai sensi dell'art. 359 e 481 del codice penale che:

le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, e rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie;

- b) i dati catastali;
- c) la toponomastica;

d) la zona di P.R.G.;

e) dichiarazione da parte del progettista che:

l'area oggetto d'intervento è libera da vincoli per altre volumetrie;(da dichiarare solo per interventi di ampliamento o nuova edificazione e solo nei casi in cui l'edificazione sia soggetta ad indici di fabbricabilità)

che le volumetrie esistenti sono regolarmente assentite o edificate in epoca antecedente all'obbligo della licenza edilizia

che specifichi la posizione in riferimento a domande di condono o in corso o per le quali è stata rilasciata autorizzazione o concessione edilizia

g) dichiarazione da parte del progettista della necessità o meno di corresponsione del contributo di cui all'art. 18 della legge regionale 14.10.1999 n.52 ogni qualvolta il medesimo risulti dovuto ai sensi dell'art.19 e 20 della stessa legge.

6.1.3 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a presentare la denuncia e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.

Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Servizio Edilizia Privata, contestualmente, dal titolare della concessione edilizia e dagli interessati.

I progetti devono contenere :

a) tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al Regolamento urbanistico, al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica;

b). prospetto esplicativo del calcolo e conteggio del contributo relativo alla concessione ed autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.18 della L.R.52/99 qualora risulti dovuto ai sensi dell'art.19 e 20 della stessa legge .

c) ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria

d) modello I.S.T.A.T. debitamente compilato a cura del progettista quando siano previste nuove edificazioni od ampliamenti sul patrimonio edilizio Tale modello è consegnato dal Comune unitamente ai moduli di richiesta concessione ed autorizzazione edilizia.

La documentazione minima costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento, così come definita dal successivo art 7

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui all' art. 8

Art.7 Elencazione dei documenti, per ogni singolo intervento, necessari per la presentazione.

I documenti necessari per la presentazione delle pratiche edilizie, relativi ad ogni singolo intervento, sono suddivisi per categorie, ognuna delle quali è individuata da una lettera. All'interno delle categorie sono riportati i singoli documenti con i relativi contenuti. Il tutto specificato ed elencato al successivo art.8.

Le categorie della documentazione si possono, pertanto, così riassumere:

- a) Certificazioni, dichiarazioni, e simili;**
- b) Relazioni e documentazione fotografica;**
- c) Elaborati relativi allo stato attuale;**
- d) Elaborati relativi allo stato di progetto;**
- e) Elaborati relativi alla sovrapposizione.**

L'elencazione della documentazione necessaria alla presentazione è indicata ai successivi punti 7.4, 7.5 e 7.6. Tale documentazione viene comunque sintetizzata in schede, relative ai singoli interventi previsti dalla L.52/99. L'elenco e le caratteristiche dei documenti potranno essere variati con atto dirigenziale.

Potranno essere omesse alcune dimostrazioni od elaborati richiesti, solo ed esclusivamente nei casi dove sia chiaramente indicata, nel presente Regolamento, tale possibilità.

L'elenco degli elaborati omessi con il loro oggetto e lettera di riferimento dovrà essere indicata a margine dell'elenco della documentazione necessaria con specifica motivazione.

7.4 Opere soggette a concessione edilizia di cui all'art3 della L.R.52/99 :

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

Per la presentazione delle richieste di concessione edilizia è necessaria la seguente documentazione:

Tipo d'intervento - Documenti di cui all'articolo 8 del presente Regolamento

	Certificazioni	Relazioni-foto	stato attuale	stato di progetto
<i>sovrapposizione</i>				
Lettera a)	a.1) a.3)	b.1) b.2) b.3) b.4)	c.1) c.2) c.3)	d.1) d.2) d.3) d.4) d.5) d.6) d.8) d.9) d.10) d.11) d.12)
Lettera b)	a.1)	b.1)b.2) b.3) b.4)	c. 1) c.2) c. 3)	d.1) d.2) d.4) d.5) d.6) d.8) d.9) d..11)
Lettera c)	a.1)	b.1) b.2) b.3) b.4)	c.1) c.2) c.3)	d.1) d.2) d.4) d.5) d.6) d.9) d.10) d.11) d.12)
Lettera d)	a.1)	b.1) b.2) b.3) b.4)	c.1) c.2) c.3)	d.1) d.2) d.3) d.4) d.5) d.6) d.9) d.10) d.11) d.12)
Lettera e)	a.1) a.3)	b.1) b.2) b.3) b.4)	c.1) c.2) c.3) c.4* c.5* c.6* c.8) c.9)	d.1) d.2) d.3) d.4) d.5) d.6) d.8) d.9) d.10) d.11) d.12)
Lettera f)	a.1) a.3)	b.1) b.2) b.3) b.4)	c.1) c.2) c.3) c.4) c.5) c.6) c.7) c.8)	d.1) d.2) d.3) d.4) d.5) d.6) d.7) d.9) d.10) d.11) d.12)

I documenti riportati in **neretto** sono sempre necessari per la presentazione mentre quelli in carattere normale sono necessari solo quando ricorrano determinate situazioni e pertanto potranno essere omessi nei casi previsti all'art. 8 del presente Regolamento . In ogni caso la loro non presentazione deve essere motivata singolarmente nella domanda di presentazione

Le lettere con * specificano che gli elaborati devono prefigurare una rappresentazione schematica dello stato attuale

7.5 Opere soggette ad attestazione di conformità di cui al comma 1° dell'art.4 della L.R.52/99

- a) gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;
- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
- d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n.39;
- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

Per la presentazione delle richieste di autorizzazione edilizia o D.I.A. è necessaria la seguente documentazione:

Tipo d'intervento - Documenti di cui all'art.8 del presente Regolamento

Certificazioni Relazioni-foto stato attuale stato di progetto
sovrapposizione

Lettera a)	<u>Stessa</u> <u>documentazio</u> <u>ne necessaria</u> <u>per gli</u>				
------------	--	--	--	--	--

	<u>interventi sottoposti a concessione edilizia</u>				
Lettera b)		b.1) b.2) b.3)	c.1) c.2) c.3)	d.1)d.2)d.3/b d.11)	e.1) e.2)
Lettera c)		b.1) b.2) b.3)	c.1) c.2) c.3) c.6/b)	d.1)d.2) d.6/b) d.9)	e.2) e5)
Lettera d)	a.1) a.3)	b.1) b.2) b.3) b.4)	c.1) c.2) c.3) c.8)	d.1) d.2) d.3) d.4) d.5) d.6) d.9) d.10) d.11) d.12)	e.1) e.2) e.6)
Lettera e)	a.1) a.3)	b.1) b.2)b.3) b.4)	c.1) c.2) c.4) c.5)	d.3) d.9) d.12)	e.3)
Lettera f)		b.1) b.2)	c.1) c.2) c.9)	d.1) d.2) d.11)	
Lettera g)		b.1) b.2)	c.1) c.2) c.8)	d.1) d.9) d.11)	

I documenti riportati in **neretto** sono sempre necessari per la presentazione mentre quelli in carattere normale sono necessari solo quando ricorrano determinate situazioni e pertanto potranno essere omessi nei casi previsti all'art. 8 del presente Regolamento . In ogni caso la loro non presentazione deve essere motivata singolarmente nella domanda di presentazione

7.6 Opere soggette ad attestazione di conformità di cui al comma 2° dell'art.4 della L.R.52/99

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili ;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Per la presentazione delle richieste di autorizzazione edilizia o D.I.A. è necessaria la seguente documentazione:

tipo d'intervento - *Documenti di cui all'art. 8 del presente Regolamento*

Certificazioni Relazioni-foto stato attuale stato di progetto

sovrapposizione

Lettera a)		b.1) b.2)	c.1)		
Lettera b)	a.1) a.3)	b.1) b.2) b.4)	c.1) c.4) c.5) c.6) c.7) c.8)	d.4) d.5) d.6) d.7) d.11)	e.3) e.4) e.5) e.6)
Lettera c)	a.1) a.3)	b.1) b.2) b.4)	c.1) c.4) c.5)	d.1) d.4) d.5)	e.3) e.4) e.5)

			c.6) c.7) c.8) c.9)	d.6) d.7) d.10) d.11) d.12)	e.6)
Lettera d)	a.1) a.3)	b.1) b.2) b.4)	c.1) c.2) c.3) c.4) c.5) c.6) c.8)	d.1) d.2) d.3) d.4) d.5) d.6) d.9) d.10) d.11) d.12)	e.1) e.2) e.3) e.4) e.5) e.6)
Lettera e)	a.1) a.2) a.3)	b.1) b.2) b.4)	c.1) c.4) c.5) c.6)	d.1) d.4) d.5) d.6) d.9) d.10)	e.3) e.4) e.5)

I documenti riportati in **neretto** sono sempre necessari per la presentazione mentre quelli in carattere normale sono necessari solo quando ricorrano determinate situazioni e pertanto potranno essere omessi nei casi previsti all'art. 8 del presente Regolamento . In ogni caso la loro non presentazione deve essere motivata singolarmente nella domanda di presentazione

7.7 Gli interventi di cui all'art.4 commi 1 e 2 della L.R. 52/99 elencati ai punti precedenti sono soggetti alla Denuncia di inizio attività qualora non sussistano le condizioni od i vincoli di cui al comma 5 del sopra citato art.4 riportati al punto 3.4.1 del presente Regolamento, nel qual caso gli interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Art 8 Caratteristiche degli atti, documenti e degli elaborati da presentare per le denunce di inizio attività, autorizzazioni e concessioni

8.1 CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. e SIMILI **(a)**

8.1.1 Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti ed elaborati completi dei

contenuti richiesti dal presente Regolamento appresso elencati. Potranno essere omesse alcune dimostrazioni, dichiarazioni, certificazioni, elaborati o quanto altro richiesto qualora, per la natura dell'intervento non necessitino. In tutti i casi potranno essere omessi solo ed esclusivamente quegli atti dove tale possibilità sia chiaramente indicata dal presente Regolamento Edilizio

- a.1) **Certificazione impianti** dalla quale risulti la necessità o meno della presentazioni dei progetti degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e del D.P.R. n.447/93 e della legge 10/91 e D.P.R. 412/93 **solo nei casi** di interventi relativi a nuove costruzioni od al patrimonio edilizio esistente.
- a.2) **Certificazione per deroghe volumetriche per superamento barriere architettoniche (B.A.)**. Documentazione atta a dimostrare la necessità di realizzare il superamento delle barriere architettoniche o l'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili anche con aggiunte volumetriche in deroga agli indici di fabbricabilità o volumetrici .(vedi art. 4 comma 2 lett.e L.R.52/99)
- a.3) **Certificazione del rispetto delle norme igienico sanitarie degli edifici**
con rappresentazione schematica di ogni piano contenente le dimensioni, le altezza e le superfici di ciascun vano e delle aperture di facciata, con verifica del relativo rapporto areo-illuminante **solo nei casi** dove vengono modificati tali rapporti

8.2 RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (b)

8.2.1 Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :

b.1) **Relazione tecnico illustrativa** contenente:

- *a) l'identificazione dell'immobile, la zona di P.R.G., la categoria dell'edificio oggetto d' intervento, la classe di pericolosità della zona e la fattibilità dell'intervento, come risultante, dalla FATTIBILITA' GEOLOGICA parte integrante del REGOLAMENTO URBANISTICO e dalla quale dovrà risultare la necessità o meno, oltre al grado di approfondimento, di indagini geologiche e geotecniche. La relazione

dovrà contenere l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto.

- *b) caratteristiche, colorazioni dei materiali e tecniche costruttive utilizzate nell'intervento con riferimento anche a quelle eventualmente previste nell'Allegato D) al R.U.
- *c) Documentazione impatto acustico e relazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art.12, commi 2 e 3 della L.R. 89/98. (da presentarsi **solo nei casi** in cui risulti tale obbligo)

b.2) **Documentazione fotografica**, con planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa, generale e di dettaglio proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critica stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.

8.2.2 Il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguente ulteriore relazione :

b.3) **Relazione di carattere geologico e/o geotecnico**, solo nei casi in cui sia prescritta nella FATTIBILITA' GEOLOGICA allegata allo strumento urbanistico e dalla normativa vigente in materia e/o risulti dalla relazione tecnica (di cui al punto b.1) , redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima. Tale relazione è obbligatoria per la realizzazione di impianti di smaltimento a dispersione nel terreno.

b.4) **Relazione e documentazione L.13/89 (Barriere architettoniche)**.

Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata

della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.

8.3 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE (C)

8.3.1 La rappresentazione grafica dello stato attuale, qualora questa, ai fini del progetto presentato corrisponda e sia esaurientemente rilevabile dagli atti conservati in Comune, quali D.I.A., licenze, concessioni ed autorizzazioni edilizie, può essere omessa indicando chiaramente gli estremi e la tipologia dell'atto (numero e data dell'atto e della pratica) dal quale possono essere rilevate le rappresentazioni grafiche necessarie alla comprensione dello stato dei luoghi. In questo caso detti grafici dovranno essere presi come base per l'elaborazione della sovrapposizione.

8.3.2 La rappresentazione grafica dello stato attuale, salvo quanto previsto dal comma

precedente, deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

c.1) **Mappa catastale e P.R.G.** Estratto di P.R.G. e della mappa catastale o tipo di frazionamento, corrispondente allo stato attuale, con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

c.2) **Planimetria** in scala 1/200 (o 1:500) con indicazione:

- a) dell'orientamento, delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che di quelli confinanti oltre agli spazi pubblici prospicienti (marciapiedi strade etc.), riferite a quota 0,00 posta in punto fisso facilmente identificabile e stabile nel tempo.
- b) delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti con la loro tensione nominale, dei corsi d'acqua, dei bacini idrici, degli edifici, dei passi carrabili esistenti ed autorizzati e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (sagome ed altezze di edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- c) delle sistemazioni e pavimentazioni esterne, degli accessi carrabili e delle alberature di alto fusto;
- d) indicazione della posizione e del tipo di pubblica fognatura;

c.3) **Profili** in scala adeguata 1:200 (o 1:500 in caso d'interventi particolarmente estesi):

dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, o

dell'area, del terreno (questi ultimi nel caso di nuovi edifici, od opere che riguardino comunque sistemazioni del terreno) rispetto alle strade, ai lotti confinanti ed agli edifici circostanti, indicando per questi ultimi sagome ed altezze (nel caso di ristrutturazioni urbanistiche, nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio).

c.4) c.5) c.6) Solo nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

c.4) **Pianta** di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100 o 1:200, con indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori.

c.5) **Sezioni** nella scala minima 1:100, (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni, ortogonali tra loro, di cui almeno una passante per il vano scale, indicanti:

- le altezze complessive dell'edificio e delle principali parti esterne;
- le quote altimetriche riferite sia al piano di campagna naturale che a quello modificato, qualora previsto;
- le altezze delle parti aggettanti e della linea di colmo delle coperture;
- la pendenza, in percentuale, delle coperture.

Per gli edifici planivolumetricamente articolati, le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea.

Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

c.6) **Prospetti**

a) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100 (1:200 solo nei casi di interventi particolarmente estesi), con indicazione dettagliata di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiali, compresi i comignoli. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappre-

sentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in questo caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.

- b) Particolare delle recinzioni con l'indicazione delle dimensioni e dei materiali. **Solo nei casi** di modifiche alle recinzioni.
- c.7) **Particolari architettonici** e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione **solo nei casi** in cui siano interessati dagli interventi.
- c.8) **Schemi smaltimenti** delle acque meteoriche e/o reflue con il recapito finale. **Solo nei casi** di modifiche o ampliamento dell'impianto stesso o dei servizi igienico-sanitari.
- c.9) **Piano di bonifica ambientale.** **Solo nei casi** di attività produttive o comunque nei casi previsti dalla normativa vigente.

Nel caso di Ristrutturazione Urbanistica con demolizione gli elaborati c.4, c.5, c.6 saranno individuati con **c.4*,c5*,c6*** con rappresentazione schematica delle piante ,delle sezioni e dei prospetti

8.4 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO (d)

8.4.1 La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- d.1) **Planimetria** in scala 1:200 o 1:500, come già specificato al punto c2 con indicato inoltre:
 - a) quote planimetriche ed altimetriche del terreno come sistemato, con perimetrazione dell'opera (se) progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, dagli elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23.04.1992,dai pozzi ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 236/88 etc.
 - b) sistemazioni e pavimentazioni esterne con indicazione degli accessi carrabili riportanti le distanze e le quote atte a dimostrare il rispetto del Codice della Strada, spazi a parcheggio debitamente organizzati e funzionali all'uso e superfici permeabili.
- d.2) **Profili**, come già indicato al punto c.3)
- d.3) **Tavola dei valori urbanistici** contenente :

- a) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, delle aree permeabili, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate. Dal conteggio degli spazi a parcheggio dovranno essere scomputate le rampe le vie di accesso e gli spazi di manovra. Potrà essere derogato in particolare lo scomputo degli spazi di manovra per motivate esigenze. Negli elaborati dovrà essere previsto ed individuato almeno un posto auto ad unità immobiliare e ciò potrà essere derogato, solo con motivate esigenze, per i tessuti urbani storici.
- b) esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici o comunque dei valori rilevanti ai fini delle opere in progetto e/o previsti dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti, quali:
indici urbanistici, standards di legge, superficie del lotto, superfici di pertinenza del fabbricato, superfici a parcheggio, a verde, permeabili.
- c) comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dallo Strumento Urbanistico, dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.

d.4) d.5) d.6) solo nei casi di interventi relativi a nuova edificazione od interventi su patrimonio edilizio esistente.

d.4) **Piante** di ogni piano, come già indicato al punto c.4

d.5) **Sezioni**, come già indicato al punto c.5

d.6) a) **Prospetti**, come già indicato al punto c.6/a)

b) Particolari come indicato al punto c.6/b) **Solo nei casi** in cui le opere interessino le recinzioni

d.7) **Particolari architettonici** e decorativi, come già indicato al punto c.7 **solo nei casi** interessati.

d.8) **Opere di urbanizzazione primaria**. Progetti delle opere di urbanizzazione primaria contenente i particolari costruttivi delle opere, **solo nei casi** in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.

- d.9) **Documentazione tecnico-idraulica** Elaborati e relazioni tecnico idrauliche atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla D.C.R. 21/6/1994 n. 230 o dalle norme di salvaguardia dei piani di Bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo) e D.L. 180/99 (decreto Sarno) **solo nei casi** in cui l'intervento ricada in zona soggetta a dette tutele.
- d.10) **Impianti L.46/90** Progetto degli impianti ai sensi della legge 46/90 e del D.P.R. 447/93 (da presentarsi **solo nei casi** che dalla dichiarazione del progettista, di cui al punto a.1) risulti tale obbligo)
- d.11) **Schemi smaltimenti** acque meteoriche e reflue (**solo nei casi** che le opere in progetto ne modifichino la disposizione, il dimensionamento od il carico).
- d.12) **Rapporto informativo A.U.S.L.** **solo nei casi** di attività produttive o assimilabili.

8.5 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE (E)

- 8.5.1 La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione, qualora non siano stati presentati gli elaborati dello stato attuale perché presenti in atti del Comune, devono evidenziare in giallo e rosso, oltre che le demolizioni e le costruzioni, quote, altezze e destinazioni attuali e di progetto.
- 8.5.2 La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione, salvo quanto previsto al comma precedente, deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati e dovrà essere prodotta esclusivamente e **solo nei casi** di modifiche rispetto allo stato attuale dei luoghi o delle cose e conseguentemente agli elaborati dello stato attuale e di progetto presentati.
 - e.1) **Planimetria** in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui ai punti c.2 e d.1, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio)
 - e.2) **Profili** derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui ai punti c.3 e d.2, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo alti-

metrico dell'edificio)

- e.3) **Piante** di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti c.4 e d.4, con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- e.4) **Sezioni**, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti c.5 e d.5, con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- e.5) **Prospetti**, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui ai punti c.6 e d.6, con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- e.6) **Schemi smaltimenti** delle acque meteoriche e reflue.

8.6 NORME DI RACCORDO CON LA NORMATIVA DEL CENTRO STORICO

- 8.6.1 Per le domande di concessione e di autorizzazione edilizia e per le denunce di inizio attività relative agli immobili ricadenti in centro storico così come perimetrato e definito dalla variante allo strumento urbanistico ai sensi dell' art. 5 L.R. 59/80, dovranno essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel presente regolamento precisando che gli elaborati e documentazioni necessari alla presentazione dei progetti sono quelli elencati per le singole categorie d'intervento nelle N.T.A. del centro storico ai TITOLI II° e III °. A tali documentazioni dovranno essere aggiunte le certificazioni, le attestazioni (a.1,a.2,a.3.),di cui all'art.8. del presente Regolamento, con gli eventuali relativi progetti od atti, richiesti per le stesse tipologie d'intervento previste ed individuate nella normativa del centro storico alla pagina n. 29 del TITOLO III° e previste dal comma 2 dell'art.4 della L.R. 52/99.
- 8.6.2 Per altri interventi specificatamente previsti dal comma 1 dell' art.4 della L.R.52/99 che risultassero ammissibili dalla normativa del centro storico le documentazioni necessarie sono quelle previste ed elencate nel presente Regolamento.
- 8.6.3 I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

8.7 Ulteriori prescrizioni in merito alla presentazione degli elaborati

8.7.1 L'elencazione dei documenti nel presente Regolamento edilizio non tiene conto di eventuali documentazioni che si rendano necessarie per l'acquisizione di nulla-osta od autorizzazioni connessi allo svolgimento dei procedimenti autorizzativi che fanno capo ad Enti diversi dal Comune, che dovranno essere acquisiti dal richiedente, ed a titolo esemplificativo a presso indicati:

- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, nel caso di immobili soggetti al vincolo di cui al D.Lgs.n.490/1999, titolo I;
- Vigili del Fuoco nel caso di interventi soggetti a nulla-osta prevenzione incendi;
- Provincia competente nel caso di interventi soggetti a dichiarazione e autorizzazione per il vincolo idrogeologico, di cui all'art.20 e 21 del R.D. 1126/26;

Gli atti autorizzativi che fanno capo ad Enti diversi dal Comune sono condizioni necessarie per l'inizio dei lavori.

8.7.2 Tutti gli elaborati dovranno presentare un uguale frontespizio, con le seguenti informazioni e caratteristiche:

- indicazione del Comune;
- oggetto dei lavori con indicazione della categoria di intervento ai sensi della L.R.n.52/99
- indicazione della località/indirizzo, dove si svolgono i lavori;
- indicazione del proprietario/committente e del progettista;
- **oggetto dell'elaborato con indicazione della relativa lettera e numero di riferimento come indicati nel presente regolamento,** (es. Piante c.4, Sezioni c.5, Prospetti c.6, Piante d.4, Schemi smaltimenti d.11, ecc.) della data in cui è stato redatto e della eventuale scala.
- Nel frontespizio si dovrà mantenere uno spazio libero di almeno cm. 10x21 a disposizione del Comune.

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da UNI A4 o ad esso ridotti mediante piegatura. Non saranno accettati elaborati grafici

fascicolati.

Essi devono essere prodotti in:

- duplice copia per destinazione residenziale, commerciale, terziario ed assimilabili.
- triplice copia per destinazione artigianale, industriale, commercio all'ingrosso o comunque assimilabili e sottoposte a parere A.S.L. (N.I.P.)

8.7.3 Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui al

D.Lgs.n.490/99 dovrà essere prodotta una ulteriore copia sia degli elaborati grafici che

della documentazione fotografica in originale.

8.7.4 Ove l'istanza di concessione sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 13 della L. 47/85, i tre "stati" degli elaborati da presentare dovranno essere denominati:

- "concessionato o licenziato o antecedente l'abuso" ;
- "attuale" o "di fatto";
- "sovrapposto".

Prima del rilascio della concessione a sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione a sanatoria.

8.8 Progetti incompleti

Entro 15 giorni dall'avvio del procedimento qualora venga accertata che la documentazione è incompleta o non conforme alle norme di cui al 1 comma dell' art.6 della legge regionale 52/99 ai fini dell'esame del progetto, verrà provveduto a richiedere all'interessato elaborati mancanti nei termini e con le modalità del comma 3 del sopra citata articolo.

Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica.

L'archiviazione avverrà comunque automaticamente anche all'intero del suddetto periodo, in caso di variazione degli strumenti urbanistici e/o edilizi.

8.9 DOCUMENTAZIONE DA DEPOSITARE AGLI ATTI DEL COMUNE PRIMA DELL' INIZIO LAVORI

Ai fini dell'inizio lavori dovranno essere prodotti agli atti del Comune :

- copia della trasmissione alla A.S.L. della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs.n.494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione;
- deposito del progetto per il contenimento dei consumi energetici ai sensi della L.10/91;
- deposito del progetto strutturale ai sensi delle leggi 1086/71 e n.64/74 (salvo quanto previsto, per tempi e modalità di presentazione, dal Titolo III della L.R.52/99).
- gli atti relativi ai nulla-osta od autorizzazioni che fanno capo ad Enti diversi dal Comune

Art. 9 – Comitati di quartiere

I comitati di quartiere dovranno essere interpellati, in casi di:

- a) lottizzazioni b) blocchi comprendenti, oltre 6 quartieri c) altri interventi qualificanti a giudizio del Sindaco.

A tal fine, sarà loro consegnata una copia completa del progetto con la relazione ed il parere dell'Ufficio Tecnico. I comitati di quartiere sono tenuti a formulare il loro giudizio non oltre 15 giorni dalla data di consegna del progetto.

C) CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

Art. 10 – Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

- 10.1 Qualora sia opportuno acquisire particolari prescrizioni, oppure ricorre l'esigenza di un esame congiunto da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può chiedere di indire una Conferenza dei Servizi tra gli uffici/soggetti interni all'Amministrazione Comunale.

- 10.2 Presiede la Conferenza il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio. La necessità di convocare la Conferenza da parte del Responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, al presidente almeno 7 giorni prima della data stabilita. Nella richiesta sono indicati gli oggetti dei procedimenti ed ogni altro elemento che consenta, alle unità organizzative interne convocate, di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
- 10.3 Il Presidente convoca la Conferenza almeno 5 giorni prima della data stabilita, con il relativo ordine del giorno. La convocazione è comunicata al Sindaco e all'Assessore competente, con gli stessi termini di cui al comma 2, per consentirgli di valutare l'opportunità di partecipazione in qualità di uditori.
- 10.4 Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi sono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio e assumono il carattere di definizione conclusiva del istruttoria del responsabile del procedimento.
- 10.5 Per professionalità non presenti all'interno dell'Ente, possono essere aggiunti alla Conferenza esperti, da scegliere tra i consulenti di fiducia dell'Amministrazione con particolare riferimento al settore geologico-idraulico e sismico.

Art. 10 bis – ABROGATO

Art. 11 - Commissione per il Paesaggio – Composizione, funzioni, competenze e adunanze

- 11.1 La Commissione per il Paesaggio è istituita per l'esercizio delle funzioni di cui all'art. 88, comma 1, della L.R. 1/2005 inerenti le trasformazioni di beni soggetti a tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42/2004.
- 11.2 La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della LR 1/2005. In riferimento a tale comma possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:

- architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica;
 - professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
 - dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.
- 11.3 I membri della Commissione per il paesaggio sono nominati con determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del territorio, restano in carica per cinque anni e possono essere confermati una sola volta.
- 11.4 L'atto di nomina dei membri della Commissione per il paesaggio è corredato dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 2 che precede, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Di norma per la scelta delle candidature si fa riferimento ai seguenti criteri:
- esperienze lavorative e disciplinari sulle tematiche paesaggistiche;
 - conoscenze del territorio su cui agiscono le tutele imposte dai Vincoli Paesaggistici rispetto ai quali saranno chiamati a valutare la compatibilità e l'ammissibilità delle proposte di interventi oggetto di istanza di autorizzazione ex art. 146 D.Lgs. 42/2004;
- 11.5 La Commissione per il paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, di cui agli articoli 146, 147 e 159 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004, su tutti quei progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ambientale quando incidono sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di protezione, così come individuati all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 o nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
- 11.6 La Commissione per il paesaggio esprime anche un parere preliminare sui piani attuativi ove ricadenti in ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico soggetto alla tutela di cui alla Parte Terza del D.Lgs. n.42/2004, in quanto prefigurano interventi di cui è opportuno valutare preventivamente le compatibilità paesaggistico - ambientali, prima della conclusione del relativo

procedimento di approvazione, con la conseguente stipula della convenzione o la sottoscrizione di atto d'obbligo.

- 11.7 La commissione si riunisce di norma, ogni mese presso i locali del Comune sulla base di specifica convocazione scritta, a firma del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, e inviata a mezzo del servizio postale, via fax, via e-mail o consegnata a mano, almeno cinque giorni prima dell'adunanza.
- 11.8 Le funzioni di segretario della commissione, inclusa la stesura dei verbali, sono svolte da personale del Servizio Assetto del Territorio.
- 11.9 La commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
- 11.10 Parteciperanno alla seduta della Commissione, quali relatori aggiunti senza potere di voto, i Responsabili dei procedimenti in materia di autorizzazione paesaggistica inerenti le pratiche da esaminare.
- 11.11 L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti. Detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su richiesta del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio per motivate ragioni, riconosciute tali dalla commissione stessa.
- 11.12 Della seduta della Commissione deve essere redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni. I verbali delle sedute vengono firmati da tutti i membri presenti.
- 11.13 I membri esperti non possono presenziare all'esame o alla votazione sui progetti da essi elaborati od alla realizzazione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
- 11.14 Sono considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
- 11.15 Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

Art. 12 – ABROGATO

Art. 13 – Parere dell'Ufficiale Sanitario

E' necessario, in merito al progetto, il parere dell'ufficiale Sanitario che potrà., essere espresso anche durante la riunione della Commissione Edilizia.

Tale parere si estrinseca con l'apposizione .del parere favorevole firmato su una copia completa dei progetti e precisamente su quella che resta negli archivi del Comune.

E' peraltro facoltà dell'Ufficiale Sanitario di riservarsi un separato esame del progetto che dovrà avvenire comunque non oltre 15 giorni dalla data in cui dietro sua richiesta, gli viene consegnato.

Art. 14 – Determinazione del Sindaco sulle domande

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di con cessione edilizia devono essere inviate al richiedente non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse, o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti durante l'istruttoria. Nel caso in cui .tali elaborati richiesti dall'Ufficio Tecnico a chiarimento o completa- mento del progetto, ritardino ad essere presentati, il Sindaco dovrà comunque comunicare al richiedente al propria determinazione non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

Scaduto il termine di 60 giorni o, nel caso suddetto, di 120 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Per quanto riguarda domande relative a interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3'1 lettera b) legge 457 del 5.8.1970, il Sindaco dovrà pronunciarsi nel termine di 90 giorni nel rispetto dell'art. 48 della legge sopra richiamata.

Art. 15 – Concessione edilizia - Rilascio - Volture

Prima del rilascio della concessione edilizia dovranno essere presentate, ove prescritte, le seguenti autorizzazioni:

- a) Copia del progetto con l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti o degli Uffici sostitutivi;
- b) Autorizzazione ad aprire accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali;
- c) Eventuali nulla-osta di Enti pubblici aventi particolari competenze su determinati ambiti del territorio,;
- d) Nulla-osta del Comitato Regionale contro l' Inquinamento atmosferico nel caso di insediamenti industriali secondo la lettera del D.P.R. 322 del 15.4.1971 e successive modificazioni ;

e) Nulla-osta dell'autorità forestale per edifici ricadenti in terreni sottoposti al vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n° 3267;

f) Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;

g) Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dei diritti comunali per occupazione suolo e sottosuolo pubblico, passi carrabili, etc.

h) Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo modalità, percentuali e tariffe definite con apposita e separata delibera del Consiglio Comunale.

Col rilascio della concessione verrà restituito al l'interessato un originale dei disegni debitamente vistato dal Sindaco con l'annotazione degli estremi del parere della Commissione Edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia ne viene data notizia al pubblico mediante affissione degli estremi della stessa. nell'Albo Pretorio, per la durata di 15 gg.

Chiunque può prendere visione presso l'Ufficio Tecnico, della concessione edilizia, degli elaborati di progetto del parere della Commissione Edilizia ma non del verbale relativo. Copia della concessione edilizia viene rilasciata a chiunque ne faccia richiesta., dietro pagamento delle rispettive spese e diritti.

La concessione edilizia è emessa nei confronti del richiedente che sarà considerato l'unico beneficiario ed rilasciata senza pregiudizi dei diritti e degli interessi dei terzi.

La concessione è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa, anche a titolo particolare, del titolare della concessione, hanno diritto a ottenere dal Sindaco la volturazione dell'intestazione della stessa dimostrando la propria qualità..

La variazione predetta non modifica in alcun modo il termine originario di validità della concessione.

Art. 16 – Concessione edilizia

Validità. – Decadenza

Per quanto riguarda le caratteristiche della concessione edilizia e la sua validità si rimanda all'art. 4 della legge 28.1.1977 n° 10 capoverso 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 nonché all'art. 14 della legge Regionale n° 60 del 30 agosto 1977.

Art. 17 – Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati dovranno presentare i relativi elaborati che saranno sottoposti alla procedura d'approvazione seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

Resta comunque inteso che l'esecuzione dei lavori a variante devono essere sempre preceduti dal relativo rilascio di concessione edilizia.

In caso di varianti non sostanziali, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino sostanzialmente la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso, la relativa concessione potrà essere rilasciata anche in sanatoria prima del rilascio del certificato d'abitabilità ai sensi dell'art. 15 capoverso 12 della legge 10/1977.

D) ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 18 – Responsabilità del titolare della concessione, del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista

L'assuntore dei lavori è solidamente responsabile con il titolare della concessione edilizia e con il Direttore dei lavori di ogni inosservanza, sia alle norme generali di legge e di regolamento, sia alle condizioni e modalità esecutive che siano fissate nella suddetta concessione.

Non dovranno essere apportate alcuna modifica o aggiunta al progetto approvato, senza aver ottenuta specifica autorizzazione nei modi e nei termini previsti dai precedenti articoli, restando il titolare della concessione, l'assuntore e il direttore dei lavori, assolutamente vincolati alla esecuzione dei lavori in conformità degli elaborati approvati.

Per quanto riguarda il progettista egli dovrà nei gli elaborati sullo stato di fatto, attenersi strettamente alla realtà. Ogni difformità che venisse in qualunque momento verificata, porterebbe come conseguenza l'immediata revoca della concessione.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento ed in particolare di quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun modo le responsabilità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti contrari od omissioni alle prescrizioni tutte delle leggi vigenti.

Art. 19 – Allineamenti e quote

Per le opere di cui ai punti:

A) 1 -3-6-7-9-10-11-12-15-19

B) 1-11-12

dell'Art. 2, il titolare della concessione dovrà richiedere al Sindaco con domanda scritta in carta, legale, al meno 10 giorni prima della formazione del cantiere e/p dell'inizio degli scavi, che il Tecnico Comunale determini sul posto l'allineamento, le quote e quanto altro.

A tal uopo dovranno essere prodotti elaborati grafici esaurienti sugli allineamenti e sulle quote esistenti.

Il tecnico comunale assolverà questo incarico entro 10 giorni dalla presentazione della domanda completa; delle operazioni relative sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal tecnico comunale, dal titolare della licenza e dal direttore dei lavori ove necessario.

Il titolare della concessione dovrà fornire, a sue cure e spese, il personale ed i mezzi d'opera necessari per le operazioni tutte.

Art. 20 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

20.1 Il titolare di Concessione od Autorizzazione Edilizia deve dare comunicazione scritta al Dirigente/Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di concessione o autorizzazione, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata.

20.2 Per poter iniziare i lavori dovranno inoltre essere prodotte agli atti del Comune:

- copia della trasmissione alla A.S.L. della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs.n.494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione;
- deposito del progetto per il contenimento dei consumi energetici ai sensi della L.10/91;
- deposito del progetto strutturale ai sensi delle leggi 1086/71 e n.64/74 - (salvo quanto -previsto, per tempi e modalità di presentazione, dal Titolo III della L.R.52/99).
- nonché copia delle autorizzazioni obbligatorie di altri Enti per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio della concessione.

20.3 Se non già specificato nella richiesta di concessione od autorizzazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, ai sensi di legge, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

20.4 Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

20.5 Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

20.6 Gli obblighi di cui ai precedenti commi 20.4 e 20.5 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di concessione od autorizzazione edilizia e sono soggette al deposito di D.I.A. od alla semplice comunicazione di cui all'art.4

Ad ogni effetto, per inizio dei lavori edilizi è da intendersi la sussistenza della funzionalità del cantiere finalizzata alla realizzazione dei lavori senza soluzione di continuità e l'inizio dei lavori stessi.

Art. 21 – Visite di controllo. termini e modalità

Il titolare della concessione edilizia quando si tratti di nuove costruzioni, opere di urbanizzazione, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, di restauri, di ristrutturazione e modifiche alla destinazione d'uso o comunque, quando è prescritto dall'autorizzazione o dalla concessione, è obbligato a comunicare al Sindaco quanto segue:

- 1) inizio dei lavori;
- 2) copertura del fabbricato o completamento al rustico;
- 3) ultimazione di tutte le opere.

In tutti gli altri casi è sufficiente comunicare al Sindaco:

- a) l'inizio dei lavori;
- b) il completamento di tutte le opere.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare della concessione e del direttore dei lavori, in solido tra loro di una sanzione in via amministrativa, pari a £. 80.000= per ogni omissione di comunicazione dovuta.

Art. 22 – Modelli amministrativi

L'Amministrazione Comunale al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente Regolamento, dispone i modelli stampati per

- richiesta di concessione o autorizzazione
- allineamenti e quote
- verbali di constatazione
- denuncia inizio dei lavori
- denuncia copertura del fabbricato o completamento al rustico
- denuncia ultimazione di tutte le opere
- richiesta di abitabilità o licenza. d'uso.

Tali stampati verranno consegnati dietro corresponsione di una cifra che verrà stabilita dall'Amministrazione con apposita delibera.

Art. 23 – Certificato d'abitabilità o d'uso

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, i rifacimenti, i fabbricati soggetti a cambio di destinazione, le opere di urbanizzazione, non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite, senza il certificato d'uso o d'abitabilità rilasciato dal Sindaco.

Per i restauri e le modifiche e per altre opere eventuali, la concessione edilizia prescriverà caso per caso la necessità del permesso di abitabilità su proposta dell'Ufficiale Sanitario, espressa al momento di emanazione del proprio parere prima del rilascio della concessione, e salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 226 del T.U. delle leggi sanitarie.

Il titolare della concessione, oppure l'interessato, dopo ultimati i lavori, ha l'obbligo di richiedere il certificato d'abitabilità o d'uso, con apposito stampato fornito dal Comune ed in regola con la legge sul bollo. Alla domanda dovrà essere allegata la ricevuta

dell'avvenuto pagamento delle tasse di sopralluogo e quelle di concessione governativa.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato da una Commissione così composta:

- a) Ufficiale Sanitario
- b) Dirigente Ufficio Tecnico (o da un suo sostituto)
- c) Vigile urbano addetto all'edilizia.

La Commissione dovrà verificare la corrispondenza tra, le opere eseguite e quelle autorizzate, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio sia sotto quello igienico-sanitario.

Il certificato di abitabilità o d'uso verrà rilasciato qualora venga riconosciuto.

- a) che le opere, dal punto di vista igienico-sanitario, sono state eseguite in conformità alle norme delle leggi vigenti e del presente regolamento ed alle prescrizioni riportate nella licenza edilizia;
- b) nonché' vengano riscontrate altre cause d'insalubrità;
- c) che siano trascorsi almeno 6 mesi dal completamento del rustico e della posa delle coperture.

Il certificato d'abitabilità o d'uso dovrà essere rilasciato entro un periodo massimo di 60 gg. dalla data della richiesta.

Se le costruzioni vengono usate per lo scopo per cui sono state costruite in mancanza del rilascio del certificato d'abitabilità o d'uso, il titolare della licenza è passibile di una contravvenzione dell'importo di £. 50/mc. del volume di progetto oppure di £. 30/mq. di superficie coperta quando trattasi di fabbricati industriali con i massimi stabiliti dalla legge Comunale e Provinciale.

qualora le opere non siano state eseguite in conformità alle condizioni sopra esposte e si ritenga di non dovrà concedere il certificato richiesto, il diniego dovrà essere notificato all'interessato e dovrà essere dettagliatamente motivato con la prescrizione dei valori che dovranno essere eseguiti affinché, previo ulteriore visita di sopralluogo, possa essere rilasciato il certificato in questione.

Per gli stabili costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario e comprese nella stessa concessione, il certificato d'abitabilità può essere rilasciato separatamente a, singole unità immobiliari o abitative, qualora naturalmente sussistano le condizioni, e ciò anche in presenza di eventuali carenze igienico-sanitarie di unità abitative.

Il certificato d'abitabilità o di uso viene rilasciato all'interessato anche se persona diversa dal titolare della concessione.

Una eventuale difformità sotto il profilo edilizio urbanistico tra le opere eseguite e quelle autorizzate, emersa durante il sopralluogo della Commissione, non pregiudica la

concessione del certificato d'abitabilità p d'uso, salva e impregiudicata ogni azione ai sensi dell'art. 32 della legge n° 1150 del 18.8.1942 e successive modifiche.

In ogni caso per il rilascio del certificato d'abitabilità o d'uso, dovrà essere depositato presso l'Ufficio Tecnico del comune un collaudo statico delle opere in c.a. occorse.

Dovranno inoltre essere rispettati gli adempimenti previsti dall'art. 17 della legge n° 373 del 30 aprile 1976 contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Art. 24 – Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed alle modalità esecutive e condizioni fissate dalla concessione.

Egli si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo che ritenga opportuno adottare.

A tal fine la concessione edilizia unitamente ai disegni allegati, ai verbali d'allineamento e quote, dovrà essere tenuta sul luogo del lavoro ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali debitamente autorizzati, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato d'uso.

Per le opere di cui è necessaria la licenza d'uso o d'abitabilità (vedi di art. 23), dovrà essere apposto sul cantiere, ben visibile decoroso un cartello delle dimensioni non inferiori a. cm. 60 x 100 indicante la natura dell'opera, il nominativo del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori, il numero e la data della concessione edilizia.

La mancata osservanza di ognuna delle norme di cui al presente articolo, comporta l'applicazione a carico del titolare della concessione e del direttore dei lavori in solido tra loro, di una sanzione da risolversi in via amministrativa pari a £. 50.000=.

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando :

- a) da un sopralluogo eseguito in ogni fase della costruzione, siano state riscontrate e verbalizzate irregolarità alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, alle disposizioni, condizioni e modalità esecutive riportate nella concessione e disegni allegati;
- b) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione od avendola lasciata non sia stata regolarmente effettuata la sostituzione previa comunicazione al Sindaco ;

- c) sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato salvo il caso riportato all'ultimo capoverso dell'art. del presente regolamento, ai sensi dell'art. 15 capo- verso 12 legge n° 10/1 977;
- d) la concessione risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno di pertinenza a tipi e stati esistenti non corrispondenti al vero,
- e) i lavori vengano eseguiti senza la concessione edilizia (art. 2) oppure senza aver depositato presso l'Ufficio Tecnico copia della descrizione dei lavori da eseguire (art. 3)

Nell'ordine di sospensione, il Sindaco potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti che riterrà opportuni e necessari ed i lavori che dovranno essere eseguiti, vi comprese le eventuali demolizioni, anziché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori medesimi, fermi i disposti dell'art.32 della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni .

CAPO II – NORME PER L ' ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.25 – Cautele contro danni e molestie

Chiunque voglia eseguire opere edilizie siano nuove costruzioni o siano riparazioni, o riforma o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone o a cose e ad attenuare per quanto e possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

Art. 26 – Recinzione dei cantieri

Il luogo destinato ad un opera che interessi direttamente o indirettamente il suolo pubblico o aperto al pubblico, dovrà essere recinto prima di iniziare i lavori con un solido e decente assito alto non meno di 2 mt. opportunamente tinteggiato per tutta l'altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli per ml 2,00 da questi. Le porte di tale assito dovranno aprirsi verso l'interno e rimanere chiuse durante la sospensione dei lavori.

Gli assiti dovranno essere muniti agli angoli di una lanterna o lampada a luce rossa da mantenersi accesa dal cadere del giorno fino alla mattina secondo l'intero orario della pubblica illuminazione. Tali segnalazioni luminose dovranno essere in tutti gli angoli del recinto in modo da renderlo facilmente visibile.

In particolari circostanze il Sindaco, sentiti gli Uffici competenti, potrà prescrivere disposizioni che, mantenendo lo spirito del presente articolo, meglio si attaglino ai vari casi, e salvaguardino comunque l'incolumità pubblica e la libertà di transito.

Art. 27 – Demolizioni – Scavi – Materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse, etc. e in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti o le materie demolite.

E' vietato gettare materiali demoliti od altro dal l'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Tali discese di materiale sono di regola vietate verso la pubblica via e potranno essere concesse solo in casi del tutto particolari con l'osservanza delle disposizioni che saranno impartite di volta in volta.

Rimane vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a totali sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele adatte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati in luoghi che verranno reperiti a cura del costruttore e che saranno giudicati idonei da parte dell'Amministrazione.

I materiali di risulta posti in detti scarichi, dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

Art. 28 – Nettezza delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle sue immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, etc. deve provvedere che il mezzo adoperato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, si dovrà immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico sporcato.

Art.29 – Fontane e fontanelle pubbliche

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie o per qualsiasi altro uso che non sia domestico dell'acqua defluente dalle fontanelle e fontane pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale.

Art. 30 – Manufatti per servizi pubblici

Il titolare della concessione che alteri o danneggi le opere stradali è obbligato a rimetterle immediatamente in ripristino. Il Sindaco potrà, come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di deposito.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture ed altre opere per servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, darne immediatamente avviso all'Ufficio Tecnico comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso Ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne Contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Art. 31 – Rinvenimento di aere di interesse archeologico storico artistico.

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n 1089 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, etc.), il titolare della concessione, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori o comunque il titolare del bene sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, ivi compresa la sospensione dei lavori, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

Il titolare della concessione e l'assuntore dei lavori, sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

Art. 32 – Prevenzione degli infortuni

Il costruttore dovrà adottare tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica, incolumità, la sicurezza del traffico nonché di coloro che sono addetti ai lavori .

In particolare dovrà essere assicurato il rispetto

- a) delle norme di prevenzione infortuni, di sicurezza delle opere provvisorie, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- b) delle norme riguardanti la prevenzione degli incendi ;
- c) delle disposizioni delle altre leggi e regolamenti che siano vigenti durante l'esecuzione dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi ed imporre quanto necessario alla rigorosa osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e se necessario, la sospensione dei lavori o la chiusura del cantiere, nei casi previsti dalla legge.

CAPO III PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 33 – Servitù pubbliche

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

- a) tabelle indicanti il nome di vie, piazze o altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;

g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari degli immobili sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese e cura del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante la esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

Art. 34 – Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione potrà essere concessa, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona e all'igiene e purché lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Il proprietario o chi per esso dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire, il tempo presunto per la durata dei lavori; dovrà allegare una planimetria e comunque tutti i grafici necessari, a giudizio dell'Ufficio Tecnico per interpretare esaurientemente la richiesta.

Prima del rilascio dell'autorizzazione il richiedente dovrà provvedere al pagamento delle tasse relative non che eventualmente di una somma, determinata dall'Ufficio Tecnico, a titolo di cauzione o di rimborso anticipato delle spese di ripristino stradale quando, in relazione al lavoro, il Sindaco ritenga che debbano essere eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali maggiori spese sostenute da quest'ultima per il suddetto ripristino, dovranno essere rimesse dal richiedente entro 15 giorni dall'avviso di pagamento.

I lavori per i quali occorre occupazione del suolo o sottosuolo pubblico dovranno essere iniziati contemporaneamente a detta occupazione e condotti a termine nel tempo più breve.

Il Sindaco nel rilasciare l'autorizzazione stabilirà inoltre le norme e le prescrizioni da osservare, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nell'autorizzazione, il titolare della medesima deve presentare, almeno 3 giorni prima della scadenza, una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile ulteriore durata dell'occupazione.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea e Scaduto il termine stabilito, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della concessione deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupato.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Sindaco immediatamente.

Art. 35 – Passi carrabili

Per l'attraversamento dei marciapiedi, allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne con veicoli a traino animale o meccanico, deve essere richiesta al Sindaco la costituzione di apposito passo carrabile che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Ogni spesa per la modificazione di strutture esistenti e a carico del richiedente che ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgere.

Art. 36 – Obbligo di manutenzione

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 tempestivamente provvedervi nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri, ogni volta che se ne manifesta la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono Stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici; i muri di cinta e recinzioni in genere, gli intonaci, gli affissi ed infissi, le tinteggiature e verniciature, le docce, i canali pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

L'Amministrazione comunale può in ogni momento eseguire ordinanze per far rispettare il presente articolo.

Art. 37 – Tutela ambientale

Le costruzioni a carattere permanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali o turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, dovranno essere previsti e realizzati in modo da corrispondere a requisiti di sicurezza, di ordine e di decoro, e tali da non costituire elemento di disturbo e di degradazione per l'ambiente circostante.

Il Sindaco ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere, su conforme parere della Commissione Edilizia, soluzioni architettoniche o tecniche per conseguire l'armonizzazione delle nuove costruzioni con gli edifici e le opere circostanti o per il raggiungimento di un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti vie, piazze o altre aree di uso pubblico.

Art. 38 – Recinzioni

Le aree non ancora edificate nel centro urbano, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono comunque impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni a confine con la pubblica proprietà, di norma, non potranno avere altezza superiore a ml. 1,50 ad eccezione di quelle nei lotti di nuova edificazione per attività produttive.

Tali recinzioni se prospettanti sulla pubblica viabilità, ai fini della sicurezza stradale, dovranno essere arretrate di una distanza di ml. 1,50, misurata dal filo più esterno del marciapiede (retro marciapiede) od in mancanza, dal ciglio stradale come definito dal C.d.S.

Le nuove recinzioni non potranno, comunque, sopravanzare allineamenti esistenti o precostituiti.

Qualora gli allineamenti esistenti o precostituiti non siano uniformi, la nuova recinzione dovrà attestarsi sull'allineamento più arretrato rispetto alla proprietà pubblica.

Art. 39 – Igiene del suolo e del sottosuolo

Quando il suolo, sul quale si debbano stabilire le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto all'invasione di acque dovute a falde sotterranee, dovrà provvedersi a munire di sufficienti drenaggi l'area ed in ogni caso, si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

Non è ammesso gettare le fondazioni di un nuovo edificio in un terreno che abbia servito per l'innanzi come deposito di immondizie, di letame o di materie insalubri che abbiano potuto inquinare il suolo, se non dopo averlo completamente risanato.

Non è ammesso edificare sopra un suolo il cui livello sia più basso di quello di correnti o bacini acque vicini per modo che sia difficile o impossibile il deflusso a gravità delle acque meteoriche e di quelle di rifiuto o luride, se tale livello non sia convenientemente rialzato con materiale adatto.

Art. 40 – Livello del piano terreno

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati di uno spessore variabile a seconda del tipo di terreno di sottofondo, oppure da solai le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi al l'esterno, con griglie metalliche o in cotto o cemento.

Il livello del piano terreno dovrà essere sopraelevato sul circostante piano di campagna della quantità che di volta in volta l'Ufficio Tecnico Comunale riterrà opportuno per motivi igienici e urbanistici.

Art. 41 – Strade private

Al di fuori delle lottizzazioni convenzionate, consentita la costruzione di strade private solamente quando debbano servire fabbricati esistenti o proprietà fondiari intercluse o per motivi di utilizzazione agricola di terreni al di fuori delle zone di sviluppo degli abitati.

Il richiedente dovrà in ogni caso sottostare ai seguenti obblighi:

- 1) provvedere a sua completa spesa, alla costruzione della strada, alla sua manutenzione e nettezza, alla sua illuminazione notturna, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride;
- 2) osservare tutte le condizioni imposte dal presente regolamento e di quelle che in ogni singolo caso, l'Autorità Comunale riterrà opportuno adottare;

- 3) esonerare il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti a cose e persone nell'esercizio del transito;
 - 4) riconoscere al comune la facoltà, senza corrispettivo, di impiantarvi condutture, linee elettriche, etc.
 - 5) costruire sulla strada la servitù di pubblico passaggio;
 - 6) impegnarsi a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali e i relativi servizi esistenti, qualora per ragione di pubblica utilità od altra cosa, l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno. Le strade funzionali all'unità agricola o comunque per utilizzazione agricola di terreni, dovranno rimanere sterrate e non avere una larghezza superiore a 3 mt.;
- Il Comune ha facoltà di chiedere una cauzione a garanzia che gli obblighi sopra indicati vengano rispettati.

CAPO IV PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE DEGLI INSEDIAMENTI E DEI LOCALI

Art. 42 – Distacchi tra fabbricati

Le norme sul distacco tra fabbricati si applicano nel caso di fabbricati fuori terra su lotti o fondi finitimi.

Nel caso di più corpi di un unico fabbricato, la distanza tra i vari corpi può ridursi alla metà purché i vari corpi siano sostanzialmente e architettonicamente collegati tra loro quando non si vengano a formare cortili definiti al successivo art. 51.

Non sono da considerare, ai fini della valutazione del distacco dai confini e tra fabbricati, le costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente regolamento, di altezza non superiore a mt. 2,50, che non abbiano aperture dalla parte del fondo finitimo e che siano chiaramente destinate ad usi accessori (garage, ripostigli, centrali termiche, etc.).

Non sono da considerare, ai fini della valutazione del distacco dai confini e tra fabbricati, le cabine E.N.E.I., di altezza inferiore o uguale a 3 mt. quando queste vengano a sostituire vecchie preesistenze inadeguate.

Art. 43 – Classificazione dei locali

I locali destinati all'abitazione, alla permanenza o alla attività di persone sono così classificati:

A) soggiorni, pranzo, cucine, camera da letto posti in edifici d'abitazione sia individuale che collettiva;

– uffici, studi, ambulatori.

B) – negozi di vendita., sale d'esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

– aule scolastiche e sale di lettura; laboratori scientifici e tecnici, mense;

– autorimesse pubbliche destinate al posteggio delle macchine e locali dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

– magazzini, depositi o archivi dove la permanenza dalle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico e carico.

Sono da classificare come locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo,

cioè:

C) – servizi igienici, spogliatoi;

D) – scale che collegano più di due piani; – magazzini e depositi in genere;

– autorimesse private o condominiali di capienza superiore a tre posti-macchina;

– salette di macchinari che necessitano di avviamento o' di sorveglianza non continua;

– lavanderie e stenditoi, privati o condomini ali.

E) – vani scale colleganti, al massimo, due piani di abitazione;

– disimpegni e corridoi, ripostigli;

– autorimesse private o condominiali con capienza non superiore a 3 posti macchina;

– salette di macchinari con funzionamento automatico (salvo particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione).

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Sindaco, su parere dell'UFFicio Tecnico Comunale.

Art. 44 – Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di cui ai punti A, – B – C – D dell'art. 43 devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno, le relative finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente

1) - I locali di categoria A – B di cui all'art. 43 devono avere le seguenti caratteristiche:

a) superficie finestre apribili \geq 1/8 superficie pavimento

- dimensione minima della finestra mq. 1,50
 - b) larghezza minima. ml. 2,50
 - c) superficie minima mq. 9,00 (ad eccezione dei locali destinati a negozi per i quali la superficie minima ammissibile è di mq. 20 escluso i servizi o comunque salvo norme specifiche riportate nel piano del Commercio);
 - d) altezza minima utile (salvo norme di legge particolari)
 - ml. 2,70 per i locali di cui al punto A) art. 43;
 - ml. 3,00 per i locali di cui al punto B) art. 43, ad esclusione di negozi per attività commerciali in edifici esistenti per i quali è ammessa l'altezza minima di ml. 2,70.
- 2)** - I locali di categoria C) di cui all'art. 43 devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) superficie finestre apribili $\geq 1/12$ superficie pavimento
 - dimensione minima della finestra: mq. 0,50 Nel caso non sia possibile soprattutto in edifici esistenti realizzare illuminazione e areazione diretta, dovranno essere adottati gli impianti d'areazione di cui al successivo art. 66.
 - b) altezza utile minima ammissibile;
 - ml. 2,40 per i servizi igienici degli edifici d'abitazione,
 - ml. 2,50 per i servizi igienici e spogliatoi in edifici scolastici, di cura; e ospedalieri e di impianti sportivi.
 - c) superficie complessiva minima: bagno principale mq 3,00 con lato minore non inferiore a ml. 1,50 ; altri locali igienici mq. 1,60 con lato minore non inferiore a ml. 1,00; salvo deroghe relative ad unità immobiliari esistenti
 - d) nel caso di bagni con accesso diretto dalla camera da letto è ammissibile derogare a quanto indicato all'art 67 evitando l'antibagno
- 3)** - I locali di categoria D) di cui all'art. 43 devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) superficie finestre apribili $\geq 1/12$ superficie pavimento
 - dimensione minima della finestra: mq. 0,50
 Nel caso non sia possibile realizzare illuminazione e areazione diretta, dovranno essere adottati gli impianti d'areazione di cui al successivo art. 66. Tale possibilità non potrà essere applicata in ogni caso alle scale che collegano più, di due piani;
 - b) altezza utile minima ammissibile: ml. 2,40.
- locali di categoria E) di cui all'art. 43 devono avere le seguenti caratteristiche:
- altezza utile minima ammissibile: ml. 2,40 (ad eccezione dei locali destinati a. cantina per i quali l'altezza minima è di ml. 2,00) .

4) a) Nei quartieri d'abitazione, dovrà essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 16 mq/abitante per i primi 4 abitanti e 12 mq/ abitante per ciascuno dei successivi.

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

b) Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza soggiorno la superficie minima dovrà' essere incrementata di mq. 1,50.

c) Ciascun alloggio dovrà essere costituito da almeno un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico ad eccezione di quanto previsto per l'alloggio monostanza.

d) L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 30 e, se per due persone, non inferiore a mq. 40.

e) Si definisce alloggio o quartiere d'abitazione l'unità immobiliare, autonomamente utilizzabile per lo scopo previsto, con la dotazione minima dei locali previsti dal precedente comma 4,c).

f) Ai soli fini fiscali ed in riferimento all'art 23 della Lr 52/99 di definiscono "edificio unifamiliari" quegli edifici unitari nella loro interezza ,dalle fondazioni alla copertura che non superino la superficie abitativa utile massima di mq 110

Sugli edifici esistenti allo scopo di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto o l'eventuale recupero delle stesse o di quelle compatibili nel rispetto delle caratteristiche tipologiche potranno essere autorizzare da parte del Comune deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze interpiano e di norme igienico-sanitarie.

Art. 45 – Edifici a destinazione particolare

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, aventi particolare destinazione, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti o da prescrizioni di Pubblica Sicurezza.

In particolare:

a) per gli Alberghi valgono le norme di cui al regolamento 24 maggio 1925, n° 1102, e successivi;

b) per gli edifici adibiti a sale riunioni o spettacoli pubblici valgono le norme di cui al D.M. 15 Febbraio 1951, n° 16 e successivi;

- c) gli impianti sportivi dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione del Comitato Olimpionico Italiano ai sensi del D.L. 2.2.1939 n° 302, convertito in legge 2.6.1939 n° 39 e successivi;
 - d) per la costruzione di mattatoi e macelli si dovranno rispettare le disposizioni contenute nel D.L. 3.8.1890, n° 7045 e del D.L. 20.12.1928, n° 3290, c. successivi;
 - e) per l'edilizia scolastica si dovranno rispettare le Norme tecniche aggiornate di cui al D.M. 18 dicembre '1975 (supplemento alla G.U. n° 29 del 2.2.1976);
 - f) le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D.M. 31 luglio 1939, e successivi.
- Dovrà inoltre curarsi che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario ed all'attrezzatura relativa alla lavorazione e comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 46 – Edifici per aziende industriali, artigiane, commerciali ed agricole

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente Regolamento dovranno corrispondere a quelli del Regolamento d'igiene del lavoro e alle norme generali per l'Igiene del lavoro (D.P.R. 19.3.1956 n° 303) e successivi e alle leggi in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro. Inoltre che intende costruire, ampliare o adattare un edificio od un locale per adibirlo a lavorazioni industriali cui debbano presumibilmente essere addetti più di 3 operai, è tenuto a darne notizia all'Ispettorato del Lavoro. Ciò al fine di assicurare che i locali, gli impianti e le modalità delle lavorazioni rispondano ai requisiti igienici prescritti dalle norme generali per l'igiene del lavoro (D. P.R. sopra citato).

Ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi privati ai sensi L. n.122/89 il volume per le attività industriali e artigianali è calcolato moltiplicando la superficie coperta di ogni piano per un'altezza virtuale di ml 3,5 a piano

Art. 47 – Cucina in nicchia.

Sono consentite cucine in nicchia con superficie minima di mq. 5,00 se comunicanti con altro vano di superficie non inferiore a mq. 10 a mezzo di apertura della superficie non inferiore a mq. 4,00.

Qualora la cucina in nicchia non abbia una finestra propria, la finestra del vano contiguo dovrà essere di- menzionata calcolando il pavimento del vano comprensivo del- la cucina in nicchia.

La cucina in nicchia deve essere dotata di canna d'aspirazione indipendente di almeno di 200 mq. di sezione o d'impianto d'aspirazione idoneo.

Art. 48 – Sottotetti e soffitti inclinati

Nel caso di soffitti inclinati e ammesso considerare, al fine della valutazione dell'altezza minima utile prescritta dal predetto Art. 44, la media delle altezze.

Per nuovi impianti residenziali, sono ammessi locali di tipo A) di cui all'Art. 43, solamente se l'altezza minima netta non è inferiore a mt. 1,80 sempre nel rispetto dell'altezza minima utile calcolata come sopra.

In caso invece di restauro ecc. di vani sicuramente *già* abitati, l'altezza minima e quella minima utile non potranno essere inferiori a quelle esistenti.. In ogni caso comunque dovrà essere previsto un adeguato isolamento termico a norma del successivo Art. 59.

Art. 49 – Balconi

Le terrazze dovranno avere sempre pendenza, bocchette e canali di gronda sufficienti per un pronto scarico delle acque piovane. Il loro pavimento non dovrà mai avere un livello più alto del pavimento di stanze abitabili che abbiano accesso sulle terrazze stesse.

E' vietato l'uso del legname come struttura portante per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale e costituite comunque da non più di due piani fuori terra..

Le suddette prescrizioni valgono anche nel caso di restauro di balconi esistenti.

Art. 50 – Aggetti, rientranze

Nelle costruzioni a confine con spazi pubblici o di uso pubblico

1) in presenza di marciapiede

- a) fino all'altezza netta di ml.2,50 sono ammessi unicamente aggetti con sporgenza massima di 10 cm. b) al di sopra dell'altezza di ml. 2,50 fino all'altezza netta, di ml. 3,50 sono ammessi unicamente aggetti, anche se parti mobili d'infissi, con sporgenza massima pari a 20 cm. e) al di sopra dell'altezza netta di ml. 3,50 sono ammessi balconi

e pensiline, purché le parti aggettanti siano arretrate di almeno 60 cm. dalla carreggiata stradale.

2) in mancanza di marciapiede a) non sono ammessi aggetti di qualunque tipo, superiore a 10 cm. in altezza netta, effettiva di ml. 4,50. Per altezze superiori le parti aggettanti dovranno avere una dimensione massima pari a cm. 70.

Nelle rientranze si definisce:

p = profondità della rientranza rispetto al filo del fabbricato. Nel caso che la profondità della rientranza si differenzi ai suoi lati estremi o comunque variabile, si assume come profondità convenzionale la media aritmetica delle varie profondità.

d = distanza tra le due residue pareti che si fronteggiano.

Si possono dare i seguenti casi :

1) profondità minore o uguale alla metà della distanza ($p \leq d/2$)

La rientranza in questo caso non porta nessuna conseguenza agli effetti del distacco tra fabbricati, del calcolo del volume e della superficie coperta e questo anche in presenza di terrazze di collegamento e non purché tali terrazze abbiano una profondità minore di z., 1,50. In caso contrario, cioè quando la terrazza di collegamento ha una profondità maggiore o uguale a mt. 1,50.

a) la terrazza viene calcolata agli effetti della superficie coperta. b) la rientranza viene computata come metà, volume pieno. In questo caso, le eventuali aperture sono ammissibili per i vani di categoria C) – D) – E) (cfr. art. 43). Per i vani di categoria A) – B) sono ammesse aperture in aggiunta alle altre previste sulle pareti non rientranti.

2) profondità maggiore di metà della distanza e minore della intera distanza ($d/2 < p < d$)

Tali rientranze verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime con esclusione dell'obbligo delle superfici e dimensioni minime indicate (vedi art. 51).

3) profondità maggiore o uguale della distanza ($p \geq d$)

Tali rientranze verranno equiparate ai cortili e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per i medesimi, sotto ogni punto di vista (vedi art. 51).

Restano fuori dalla normativa sopra indicata, non vengono cioè considerate tali, le rientranze che abbiano una profondità massima di mt. 0,70 a condizione che la distanza minima tra le due residue pareti sia di mt. 1,20; ciò sia in presenza che in assenza di terrazze di collegamento.

Art. 51 – Cortili, chiostrine

Si definiscono cortili

- a) gli spazi interni circondati completamente da muri di fabbricato anche di proprietà diversa.;
- b) le rientranze in cui la profondità sia maggiore o uguale della distanza tra le due pareti residue.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli da ampliare, sopraelevare o ristrutturare, per quanto attiene al dimensionamento dei cortili, dovranno essere osservate le norme particolari di ciascuna zona relativamente al distacco tra fabbricati.

Le costruzioni dei pozzi di luce o chiostrine potrà ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di gabinetti, scale, corridoi di disimpegno, cucine in nicchia, di cui all'art. 47, esclusi gli ambienti di abitazione.

Ogni chiostrina deve essere nella parte inferiore in facile e permanente areazione con la via o con gli spazi aperti e costruita in modo che sia facilmente accessibile per la necessaria nettezza; dovrà essere pavimentata e dovrà essere fornita di un pozzetto e di tubazioni per lo scarico di acque meteoriche.

Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori alle seguenti:

<u>altezza chiostrine</u>	<u>superficie netta mq.</u>	<u>lato minore m.</u>
fino a 8,50 mt.	18	4
da mt. 8,50 a mt. 13	28	5
oltre 13 mt.	40	6

Dette dimensioni dovranno intendersi nette delle proiezioni orizzontali dei balconi e qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente l'aggetto di 40 cm.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri.

Nei casi di risanamento o ristrutturazione di vecchi edifici possono essere concesse autorizzazioni in deroga ai limiti indicati nel presente articolo.

Art. 52 – Scale

Gli edifici per uso di abitazione dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 400 mq. di superficie coperta si abbia almeno una scala con rampe della larghezza non inferiore a ml. 1,00.

Qualora la superficie coperta superi i mq. 400 ma sia inferiore a mq 500, potrà eseguirsi una scala unica purché la larghezza della rampa non sia inferiore a ml. 1,20 e non siano eseguiti scalini a ventaglio

Le scale dovranno essere aerate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti esterne secondo quanto indicato nell'art. 44.

Negli edifici fino a 2 piani fuori terra anche se plurifamiliari e quando la distanza tra le rampe in proiezione orizzontale sia maggiore o uguale a cm. 55 l'illuminazione e ventilazione potrà avvenire a mezzo di lucernario e contro-lucernario a vetri, avente una superficie non inferiore a 1/2 della superficie, in proiezione, del vano scala comprensivo dei pianerottoli e comunque non inferiore a mq. 2,50. Lo stesso dicasi per gli edifici fino a 3 piani fuori terra quando il piano terreno sia su pilotis e in presenza di superficie finestrata di almeno 3 mq.

Negli appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, la larghezza della scala potrà essere ridotta a 80 cm., l'illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente.

E' vietato costruire scale in legno quando queste devono servire 2 o più appartamenti.

Dalle scale, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione e locali A) – B) – C) – D).

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto soprastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

E' ammessa la ostruzione di scale esterne colleganti i primi due piani fuori terra d'abitazione; in tal caso la superficie coperta delle scale ed il relativo volume dovranno essere computati per intero ai fini degli indici. Tale volume verrà computato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza della quota raggiunta.

Art. 53 – Locali seminterrati e interrati

Quando un fabbricato sia addossato ad un rilievo collinare o terrapieno, gli ambienti che rimangono interrati, anche parzialmente da due o più lati., non potranno essere destinati ad uso di abitazione permanente. Potranno essere ammessi locali di tipo A) e B) di cui all'art. 43 quando, oltre agli altri requisiti esposti nei precedenti e seguenti articoli, abbiano le seguenti caratteristiche:

a) altezza, minima tra pavimento e soffitto: ml. 2,90; b) l'intradosso del solaio di copertura dovrà essere più alto del massimo livello del terreno circostante di almeno 1 mt.; c) scannafosso nelle parti contro terra, largo almeno 50 cm. e debitamente ventilato; d) il vespaio dovrà essere più alto del terreno circostante per una lunghezza perimetrale non inferiore al 50%. In tal caso eventuali muri antistanti tale lunghezza non dovranno distare dal fabbricato meno di 6 metri ed avere un'altezza non superiore a 1,80 mt.; e) profondità netta dei locali, non superiore al doppio della sua altezza.

In mancanza di tali requisiti i locali interrati o seminterrati potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori (punti C) – D) – E) dell'art. 43) sempre che venga rispettate le condizioni di cui al successivo art. 57.

Art. 54 – Uscite delle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate con le indicazioni di passo carrabile; in ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare una buona visibilità.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano della lunghezza minima di mt. 3,00.

Art. 55 - Canna fumaria

Le canne fumarie, condotti del calore o d'aspirazione o altri condotti in genere che non siano condotti per le acque di scarico dei tetti (acque meteoriche), dovranno essere, di norma incassate nelle murature a meno che tali strutture non abbiano rilevanza architettonica. Le strutture sopra descritte potranno essere in vista sulle murature esclusivamente su edifici esistenti e solamente quando le pareti interessate non prospettano su strade, piazze o spazi pubblici. L'intervento si dovrà comunque inserire il più possibile organicamente nella tipologia dell'immobile in modo da non creare squilibri compositivi o visivi.

Art. 56 – Pertinenze degli edifici

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate con idonea pavimentazione o con manto erboso o giardino ed eventuale alberatura secondo il progetto approvato dalla Commissione Edilizia.

Tali aree di pertinenza dovranno essere dotate di appositi pozzetti e canali di raccolta delle acque meteoriche e devono essere mantenute libere da depositi di materiali.

Nelle zone produttive, possono essere ammessi depositi di materiali purché, a giudizio del Sindaco e sentiti i competenti servizi comunali, non costituiscono pericolo per l'igiene dei luoghi o per l'incolumità delle persone.

Art. 57 – Isolamento dall'umidità

Nelle costruzioni dovranno essere adottati quegli accorgimenti di cui la tecnica dispone al fine di impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Per questo, le fondazioni saranno separate dai muri di elevazione per mezzo di strati impermeabili frapposti.

Il pavimento immediatamente sopra il terreno dovrà essere protetto con materiali idrofughi e muniti di vespai opportunamente ventilati e di altezza non inferiore a 35 cm. comprensivi del massetto soprastante in calcestruzzo.

Art. 58 – Isolamento acustico

Negli edifici adibiti in tutto o in parte ad abitazione, dovrà essere particolarmente curato con tecniche adatte, l'isolamento acustico specialmente nelle strutture che separano i vari quartieri tra loro e dai laboratori ammessi.

Art. 59 - Isolamento termico

Le strutture verticali degli edifici abitabili o comunque destinati alla permanenza ed alla attività di persone dovranno avere un potere termico isolante equivalente a quello di una muratura di mattoni pieni intonacata da ambo le parti, dello spessore complessivo di cm. 30.

Le strutture orizzontali dovranno avere un potere termico isolante equivalente a quello di un solaio in laterizio armato e pignatte completo di sottostante intonaco e soprastante soletta e pavimento in piastrelle con spessore complessivo di cm. 25.

I dati relativi al potere termico isolante delle strutture devono essere indicati in progetto, qualora l'edificio non sia realizzato con i materiali e le modalità costruttive indicate nei commi precedenti.

Nei locali abitabili sotto le terrazze o sotto il tetto, dovrà essere costruita una intercapedine anche parallela alla falda del tetto e alla pendenza della terrazza, ventilata e distaccata di almeno 10 cm. realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato oppure con stuoiato metallico.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria CO1'1 opportuni materiali isolanti che assicurino un corrispondente isolamento termico.

Dovranno comunque e in ogni caso essere rispettate le norme sull'isolamento termico degli edifici di cui al capo III della legge n° 373 del 30.4.1976 e relativo Regolamento d'esecuzione (D.P.R. n° 1052 del 28.6.1977) ed eventuali integrazioni.

Art. 60 – Prevenzione e difesa dai pericoli d'incendio

Ogni fabbricato deve essere munito di facile accesso al tetto.

Il pozzo degli ascensori deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco e munito di porte pure resistenti al fuoco.

Nei fabbricati con oltre 6 quartieri si dovrà provvedere a impianti interni di spegnimento idonei allo scopo

Art. 61 – Intonaci e pavimenti

Tutte le pareti dei locali interni che non siano rivestite di materiali idonei, dovranno essere intonacate prima del rilascio del certificato di abitabilità e d'uso .

Tutti i locali, comprese le soffitte praticabili i sotterranei, le cantine, dovranno essere pavimentati.

I pavimenti devono avere la superficie resistente all'usura e privi di fessure; eventuali giunti dovranno essere suggellati.

Art. 62 – Coperture

Le coperture, quali elemento architettonico di conclusione dell'edificio, devono essere dettagliatamente descritte nel progetto. Esse dovranno assicurare la perfetta tenuta d'acqua e garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti da escludere in linea di massima, coperture con struttura portante in legno, limitando l'uso di tale materiale eventualmente alle sole gronde.

In caso di copertura a terrazza, la superficie esterna dovrà essere opportunamente impermeabilizzata e pavimentata ed avere una pendenza minima del 2,50%.

In particolari casi il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto.

Sulle coperture a terrazza sistemate a giardino potranno essere consentite piccole serre in materiale trasparente e di altezza non superiore a ml .1,80 destinate esclusivamente alla conservazione di piante floreali. Tali strutture non potranno in ogni caso occupare più di un quarto della superficie della copertura a terrazza e dovranno in ogni caso compromettere il decoro del fabbricato e del 1 a. zona .

CAPO V° – IMPIANTI

Art. 63 – Provvista di acqua potabile

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficiale Sanitario.

Gli impianti interni per la distribuzione dell'acqua ne devono garantire un suo regolare deflusso. Inoltre per prevenire ogni possibilità d'inquinamento dell'acqua dell'acquedotto, dovrà essere posta in opera dopo il contatore, a cura dell'utente, una valvola di ritegno antisifone che permetta il deflusso dell'acqua in un solo senso, evitando fenomeni di aspirazione e sifonaggio.

Nei fabbricati allacciati all'acquedotto comunale, sono ammessi l'installazione di depositi di capacità inferiore a 2 mc. e autoclavi che distribuiscono l'acqua nell'interno del fabbricato. E' vietata l'installazione di pompe che aspirino l'acqua direttamente dalle tubazioni.

Per depositi di capacità superiore a 2 mc. è prescritta l'autorizzazione del Sindaco (vedi art. 3) che può comunque revocarla in qualsiasi momento per sopravvenute situazioni particolari.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dall'Ufficiale

Sanitario sulla base di analisi chimica. e batteriologica eseguita dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi cura e spese del proprietario.

L'Ufficiale Sanitario prescriverà, al momento del rilascio del permesso di agibilità o abitabilità, la periodicità delle analisi di controllo.

Qualunque impianto privato di captazione e adduzione di acqua per usi alimentari e domestici nonché per usi agricoli dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Acquedotto del Comune. A tal uopo dovrà essere presentata una documentazione circa l'ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua, la sua distribuzione ed utilizzazione.

Art. 64 – Illuminazione

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

Solo in casi di comprovata impossibilità, il Sindaco potrà derogare a questa norma.

La rete di distribuzione di tale energia dovrà essere eseguita conformemente alle norme CEI per gli impianti civili. (Legge 186 – 1 marzo 1968)

Art. 65 – Impianti termici

Gli impianti termici per il riscaldamento e per la lavorazione devono essere realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme di sicurezza ed a. quelle contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge n° 615 del 13.7.1966 e successivo D.P.R. del 22.12.1970 n° 1391 .

Devono altresì rispettare le norme di cui alla legge n° 373 del 30.4.1976 per il contenimento del consumo energetico per uso termico negli edifici.

Art.66 – Impianti di aerazione

Nei casi d'adozione di impianti di aerazione artificiale oppure di aria condizionata, il Sindaco, su parere dell'Ufficiale Sanitario, nel rispetto e alle condizioni previste negli artt. 18 – 19 della legge 27 maggio 1975 n° 166

(1), può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali tutti di cui ai punti C) – D) E) dell'art. 43,

In questo caso, alla domanda di licenza edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto e, prima dell'effettivo rilascio della licenza, deve essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto stesso.

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità dei locali è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dell'Ufficio Sanitario.

Art. 67 – Servizi igienici

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo di latrina-bagno, costituito almeno da vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno o doccia. Per le camere affittate separatamente dovrà aversi almeno un gruppo latrina-bagno ogni quattro camere, o frazione di esse, situato allo stesso piano delle camere.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di una latrina costituita da vaso, bidet e lavabo a loro servizio e del pubblico.

Note: (1) legge 166/1975 –

Art. 18 – E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli attacchi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 19 – E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che: a,) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

I vasi delle latrine debbono essere di porcellana o di altro materiale idoneo, con cassetta di lavaggio capace di scaricare almeno otto litri di acqua per volta. Il lavabo ed il bidet debbono essere anch'essi in porcellana od altro materiale idoneo; la vasca da bagno o la doccia in porcellana, in ferro o ghisa smaltati e potranno essere collocate nella stessa latrina, o in locale separato. Tutti gli impianti igienici devono essere forniti di sifone o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad impedire ogni cattiva esalazione proveniente dalle condutture verticali di scarico.

Nelle case nelle quali sia assolutamente impossibile provvederle di acqua corrente, dovranno essere previsti depositi dell'acqua, riforniti da pozzi o cisterne.

Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito eliminare la vasca o la doccia.

Alle latrine non si potrà accedere direttamente dalle cucine o dagli altri ambienti abitabili se queste non siano munite di antilatrine e l'apparecchia, tux'a munita di va so a sifone idraulico.

Gli ambienti destinati a gabinetto non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,60 e con il lato minore non inferiore a ml. 1,10.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di mt.: 1,50 dal pavimento ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Le pareti che dividono i gabinetti dagli altri lo- cali, dovranno essere in muratura ed avere spessore non mino re di cm. 15; dovrà essere particolarmente curato in tali pareti l'isolamento acustico.

I gabinetti dovranno essere ben illuminati ed aerea ti direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestra, aprentesi su strada, cortili, zone di distacco o chiostrine, in conformità delle disposizioni del presente regolamento. Sono ammessi tuttavia gabinetti e bagni privi di illuminazione diretta e con aerazione per aspirazione forzata, qualora siano adottate apposi te apparecchiature e sistemi da approvare da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Le materie fecali dei gabinetti dovranno essere immesse nelle fosse biologiche o nei pozzi neri costruiti secondo la prescrizioni dell'art. 70.

I gabinetti dovranno essere sistemati nell'interno dell'alloggio; non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non siano ad avancorpo continuo di muratura, a guisa di torre, e facciano parte integrante dell'architettura della facciata, sia essa visibile da spazi pubblici che privati.

Art. 68 – Impianti di smaltimento delle acque piovane

I Canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta .''a smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta te- ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognature, o, in

mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio di Igiene e 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 ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi preferenza esternamente ai muri perimetrali dell'edificio eccetto che per l'altezza minima di mt.:3,00 dal suolo nel qual tratto possono essere poste in opera entro cassette isolamento nella muratura.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore 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 citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura sia del tipo a, doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Art. 69 – Impianti di smaltimento delle acque luride

Le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi (acque "nere") devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici (acque "chiare" o "bionde").

Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto oltre la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e 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 la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale (cfr. successivo

art. 70) ; le calate delle acque "chiare" o "bionde" devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrata alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrate che con vogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi alla pubblica fognatura previo passaggio in un pozzetto finale di ispezione situato ai limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride, sia "nere" che "chiare" o "bionde", devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchette di ispezione o in pozzetti interrati a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione (cfr. successivo art.:70) ; 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 dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno volta per volta impartite dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Art. 70 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche 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.

Corrisponde a 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, attrezzature ospedaliere e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- tre dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- 10 posti atleti negli impianti sportivi ;
- 50 persone utenti negli impianti di spettacolo.

Ogni fossa settica di nuova installazione deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre camere se serve alla chiarificazione di acque nere e bionde, essere a due camere se serve alla chiarificazione delle sole acque bionde;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,40 per abitante equivalente con un minimo di mc. 2,00;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 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 con tubi a "T", a "H" o a "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati 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, e 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 platea e rinfilanti in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15. ovrà essere posta particolare cura nel verificare la tenuta e l'impermeabilità delle fosse settiche.

Nei fabbricati con un numero di quartieri superiore a 6 dovrà essere assicurato almeno il trattamento primario (chiarificazione) secondario (ossidazione biologica) delle stesse; tali impianti possono essere dei seguenti tipi:

- a fanghi attivi;
- a letto batterico percolatore;
- a dischi o spirali biologiche o tipi equivalenti e ritenuti idonei .

Al progetto d'impianto di depurazione per acque l'urde domestiche deve essere allegata una relazione tecnica illustrante le modalità di funzionamento dell'impianto e le caratteristiche di qualità e quantità dei liquami prima e dopo il trattamento.

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione dovranno essere collocati all'esterno degli edifici e sempre su terreno privato, solo quando ciò non sia assolutamente possibile essi potranno essere realizzati nei locali inter- rati o comunque non abitabili in permanenza e che abbiano di retta comunicazione con l'area esterna dovrà essere previsto un pozzetto terminale, prima della immissione nella fognatura comunale, per l'ispezione separata delle acque di scarico

Tutte le norme sopra indicate dovranno essere adottate anche nel caso di restauri, ristrutturazioni di vecchi fabbricati.

Art. 71 – Impianti di depurazione degli scarichi industriali

Nella realizzazione di impianti di depurazione per acque luride, derivanti da cicli lavorativi industriali o artigianali, va osservato quanto prescritto dal D.P.R. del 10.6.1955, n° 987 e dal D.M. del 18.2.1958 relativamente al permesso di scarico del Presidente della Giunta Provinciale.

I progetti di costruzione di tali impianti devono essere corredati da copia conforme di tutti gli elaborati richiesti dal Presidente della Giunta Provinciale per la concessione del citato permesso e da copia del permesso medesimo.

CAPO VI – LOTTIZZAZIONI

Art. 72 Interventi soggetti a strumenti urbanistici preventivi

Gli operatori che intendono attuare interventi nell'Unità d'intervento (UI) di completamento e di sostituzione e sui comparti produttivi debbono presentare preliminarmente un progetto di fattibilità con i contenuti di cui al comma 5 dell'articolo 8 del Regolamento Urbanistico. Il progetto di fattibilità dovrà contenere obbligatoriamente un elaborato che espliciti l'inserimento urbanistico nel contesto dell'insediamento previsto rappresentando in scala 1:500- 1.1000 (secondo l'estensione) un ambito territoriale per un intorno di almeno 200 metri. Sono altresì sottoposti al progetto di fattibilità i progetti unitari convenzionati di cui all'art. 72 bis

Oltre agli interventi di cui al comma precedente è facoltà dell'Amministrazione richiedere la predisposizione di un progetto di fattibilità per tutti gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica o a piano attuativo e è ammissibile che l'operatore privato faccia precedere la predisposizione del piano attuativo dall'elaborazione del progetto di fattibilità.

Il progetto di fattibilità di approvazione della Giunta Municipale preciserà se l'intervento deve essere soggetto a piano attuativo nel caso di aree di sostituzione o di

recupero o in caso di progetto unitario convenzionato fermo restando che l'intervento in unità d'intervento di completamento è sempre soggetto a piano attuativo

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio, di iniziativa pubblica e/o privata, approvati dal Comune in attuazione del Regolamento Urbanistico con i contenuti e l'efficacia dei piani indicati all'art 31 della LR 5/1995

Art 72 bis Progetti unitari convenzionati

72.b.1 I Progetti Unitari convenzionati riguardano l'ambito relativo alla Variante art 5 della LR 59/80 relativa al centro storico, approvata con DCC 15 del 3/3/98. Si configurano come progetti edilizi di carattere unitario e corredati da convenzione di cui all'art.75 tramite la quale gli interventi previsti dalla Variante possono essere attuati per intervento diretto a seguito dell'approvazione del progetto di fattibilità. E' facoltà della Giunta in sede di progetto di fattibilità di prescrivere la necessaria predisposizione del piano attuativo

72.b.2 I progetti unitari sono ammissibili esclusivamente nelle aree delimitate da apposita perimetrazione sulle planimetrie della Variante e devono essere estesi all'intera area perimetrata. Sono ammissibili motivate limitate modifiche delle perimetrazioni di ciascuna area

72.b.3 Costituisce parte integrante del progetto di fattibilità la bozza di convenzione di cui all'art 75 .

72.b.4 Gli elaborati necessari per la presentazione di un progetto unitario sono i seguenti :

1. individuazione dell'area d'intervento in scala 1 : 500;
2. planimetria generale, in opportuna scala, estesa all'intera superficie dell'intervento;
3. rilievo dello stato attuale degli immobili e delle aree di pertinenza, in scala 1 : 100, con individuazione dei tipi edilizi, delle fasi di crescita, delle parti dotate di individualità architettonica e funzionale, di quelle dotate di organicità architettonica che non possono essere ulteriormente suddivise, delle destinazioni d'uso, delle zone caratterizzate da degrado strutturale e/o da carenze igienico-sanitarie, dello stato delle

- proprietà, degli annessi esistenti, delle essenze arboree e delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, recinzioni, etc.);
4. relazione storico-descrittiva dell'area oggetto di intervento;
 5. documentazione fotografica;
 6. inserimento urbanistico, in scala 1 : 500, esteso al/i comparto/i o isolato/i interessato/i e alla viabilità;
 7. progetto di intervento in scala 1 : 100/ 1 : 200 contenente la nuova sistemazione funzionale proposta, Con indicazione delle unità minime di intervento e delle destinazioni d'uso, delle parti da demolire, delle aree di pertinenza di ciascuna unità, con eventuali recinzioni, accessi, percorsi e parcheggi, degli smaltimenti e degli allacciamenti, delle modalità e delle fasi di attuazione degli interventi stessi;
 8. relazione illustrativa del progetto di intervento;
 9. prospettive, fotomontaggi e/o plastico dell'intervento in scala 1 : 100/ 1 : 200.
 10. convenzione

Art. 73 – Domande di lottizzazione

Il proprietario, o i proprietari, che intendono lottizzare aree di terreno a scopo edificatorio (residenziale, artigianale, industriale, etc.) devono presentare apposita domanda in carta. da bollo indirizzata al Sindaco.

Se l'area da lottizzare appartiene a. più proprietari, dovranno unire insieme alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione ed il loro impegno a sostenere in solido tra loro, i relativi oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Allegata alla domanda. dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- 1) Planimetria catastale 1 : 2000 relativa alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con lo stralcio del P.R. G., i confini delle proprietà, i limiti dell'area da lottizzare e con una tabella riportante le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona. da lottizzare.
- 2) Rilievo del terreno in scala 1 : 500 esteso alle proprietà contermini con l'indicazione:
 - a) dei confini della proprietà da lottizzare;
 - b) delle curve di livello ad equidistanza non inferiore a mt. 2,50;
 - c) nell'orientamento;

- d) dei nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - e) delle strade comunali, provinciali e statali (con i relativi nomi e larghezze) che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare o nelle quali si immettono le strade che si intendono realizzare nella lottizzazione;
 - f) di particolari condizioni orografiche a pedologiche del terreno (alberi di alto fusto: posizione, qualità, filari di viti o ulivi che rappresentano la caratterizzazione ambientale);
 - g) di quanto altro l'Amministrazione ritenga opportuno (fotografie etc.) per una migliore conoscenza della zona interessata.
- 3) Planimetria di progetto in scala, 1 : 500 oppure 1 : 200 della lottizzazione nella quale, dettagliatamente quotati, siano rappresentati:
- a.) la viabilità di progetto con l'indicazione delle larghezze delle strade, dei marciapiedi, degli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) la indicazione delle aree, dettagliatamente quotate, destinate alle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente previste dal P.R.G.;
 - c) la suddivisione in lotti, dettagliatamente quotata;
 - d) il perimetro degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dai confini e quella reciproca tra i vari edifici fronteggianti sia frontalmente che lateralmente e posteriormente. Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le distanze degli edifici dai confini e tra di loro; ai fini della progettazione architettonica ha valore solo indicativo salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione.
- 4) Una tabella contenente:
- a) la superficie territoriale (cioè la superficie totale dell'area da lottizzare);
 - b) l'area destinata alla viabilità;
 - c) la superficie delle zone destinate a parcheggi;
 - d) la superficie delle zone destinate ad opere di urbanizzazione secondaria;
 - e) la superficie fondiaria totale e quella di ciascun lotto
- 8) la cubatura degli edifici, la superficie coperta, l'altezza massima, la distanza dai confini e dai fabbricati e tra i fabbricati e il tipo edilizio previsti per ciascun lotto.
- 5) Profili regolatori prospicienti le vie pubbliche e private sia esistenti che di progetto.
- 6) Gli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni dell'art. 4 della legge n° 847 del 1964 (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, impianto di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della rete telefonica, spazi di verde attrezzato).
- 7) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui tipi di materiali di rivestimento dei fabbricati, i tipi di recinzione e delimitazioni, delle essenze da piantare nelle aree verdi.

8) Documentazione attestante la proprietà: estratto originale di mappa catastale e certificato catastale relativo alle particelle per le quali è stata richiesta l'autorizzazione a lottizzare.

9) Autorizzazione dell'A.N.A.S. e dell'Amministrazione Provinciale per l'innesto delle strade di lottizzazione nelle strade statali o provinciali.

10) A richiesta dell'Amministrazione Comunale potrà essere richiesta una adeguata documentazione fotografica, o in casi del tutto particolari, vedute assonometriche, prospettive e plastici e comunque quanto possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del nuovo insediamento.

11) Schema di convenzione di cui all'art. 8 della legge n° 765 del 6.8.1967.

È facoltà del richiedente l'autorizzazione a lottizzare, qualora non venga richiesto diversamente dall'Amministrazione Comunale, di non presentare, tra gli elaborati, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 6),

Dovranno comunque essere allegati i progetti di massima delle citate opere, con l'indicazione di tutti gli elementi necessari per la definizione dei progetti esecutivi.

In tal caso l'autorizzazione a lottizzare non consente l'attuazione delle dette opere di urbanizzazione per le quali dovranno essere richieste singole concessioni nei modi previsti dal Regolamento Edilizio. I documenti dovranno essere firmati dal proprietario o dai proprietari, dal progettista abilitato all'esercizio della professione e quindi iscritto all'Albo dei Professionisti, e presentati all'Amministrazione Comunale in 5 (cinque) copie di cui 2 in regola con la legge sul bollo.

Art. 74 – Procedura d'approvazione

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta dei proprietari interessati, con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta ai controlli di legge. A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, dei Comitati di quartiere e della Commissione Edilizia e constatata la conformità alle norme, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale, il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta alla Regione, Dipartimento Assetto del Territorio, a norma dell'art. 20 della vigente legge urbanistica.

Ottenuto detto nulla-osta, nonché l'approvazione della deliberazione Comunale, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

L'autorizzazione alla lottizzazione autorizza solo mente:

- a) la costruzione delle strade previste nel piano di lottizzazione nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- b) la sistemazione delle eventuali aree scoperte di interesse collettivo e pubblico.

Essa non autorizza la costruzione degli edifici previsti per i quali devono essere richieste le apposite autorizzazioni; esse verranno rilasciate solamente dopo l'esecuzione e la collaudazione delle opere relative alla prima fase di cui al successivo art. 75.n alternativa alla singola concessione potrà essere rilasciata anche durante i lavori (1° Fase) di urbanizzazione primaria; in tal caso il concessionario dovrà versare alla tesoreria comunale una cauzione anche mediante polizza fideiussoria di importo pari alla quota parte dei lavori da eseguire maggiorata di 1/3. In ogni caso comunque l'inizio dei lavori del fabbricato dovrà avvenire solo dopo l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione (1° fase).

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinato alla esecuzione della seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 75.

art. 74 bis Elaborati dei Piani di Recupero

74b.1 I piani di recupero sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale contenente :
 - gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione,
 - indicazione delle categorie di intervento previste,
 - individuazione dei soggetti operatori,
 - le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione.
 - proposta degli impegni che gli attuatori assumeranno nei confronti del Comune (da definire successivamente nello schema di convenzione),
- b) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti, con estratto del regolamento urbanistico con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- d) Documentazione fotografica;

- e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni del regolamento Urbanistico
- g) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili T1,T2,T3,S1 e S2.
- h) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- i) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto
- l) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
- m) Norme tecniche di attuazione;
- n) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;
- o) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;

74b.2 In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione di cui alla lettera "a" dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 75 Convenzioni

75.1 La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.. Per tali opere di urbanizzazione l'Amministrazione potrà concedere il diritto di superficie ai lottizzanti che dovranno garantirne l'uso pubblico;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

75.2 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

Art. 76 – Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria da considerare a, totale carico dei proponenti la lottizzazione residenziale sono le seguenti (legge 847 del 29.9.1964):

- strade residenziali
- fognature
- rete idrica

- rete di distribuzione dell'energia. elettrica, del gas, dei telefoni
- pubblica illuminazione
- spazi di sosta e parcheggio (3mq./abitante)
- spazi di verde elementare (3mq./abitante).

Nelle lottizzazioni industriali le opere di urbanizzazione primaria a carico dei proponenti sono invece le seguenti:

- strade
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dei telefoni
- pubblica illuminazione
- spazi di sosta e parcheggi nella misura dell'8% della superficie territoriale con un massimo del 2% di verde elementare ad arredo stradale

L'efficienza e la manutenzione di tali opere e a completo carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune previo collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Anche la restituzione della cauzione potrà avvenire solo dopo la cessione al Comune delle opere sopra menzionate.

Si deve intendere per superficie territoriale, la superficie di tutte le zone d'intervento, compreso gli spazi previsti dal P.R.G, per pubbliche attrezzature, con l'esclusione delle zone di rispetto dalle strade e dai corsi d'acqua. se indicati graficamente nel piano nonché della viabilità indicata nel piano .

Art. 77 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione

I lavori di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno compiersi secondo le seguenti fasi:

1° fase: durante questa fase saranno eseguite:

- a,) – rete di fognatura completa, compreso impianti di depurazione;
- b) – opere stradali – tutte ad eccezione dello strato di usura della carreggiate della pavimentazione dei marcia- piedi ;
- c) – impianto di illuminazione pubblica, palificazione, eventuali canalizzazioni relative ed eventuali cabine di trasformazione della rete di illuminazione stradale;
- d) – movimenti di terra e piantumazione delle essenze di alto fusto eventualmente previste nelle aree destinate a verde attrezzato;
- e) - rete dell'impianto idropotabile;

- f) eventuali canalizzazioni per la distribuzione di energia elettrica privata e di servizio telefonico ed eventuali relative cabine di trasformazione;
- g) – impianto di distribuzione del gas;
- h) – parcheggi pubblici;
- i) – segnaletica stradale provvisoria.

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi sarà eseguita provvisoriamente mediante stesa di misto di fiume o di cava e rifiorimento con inerti a granulometria decrescente, quali pietrischetti, graniglie etc. soprastante massetto di calcestruzzo cementizio dello spessore di cm. 10.

2° fase: durante questa fase saranno eseguite le restanti opere e precisamente:

- a) – opere stradali – strato di usura della carreggiata, pavimentazione definitiva dei marciapiedi;
- b) – impianti di illuminazione – armature, apparecchi lumino si ed allacciamenti necessari a rendere Funzionante la pubblica illuminazione;
- c) – impianto di distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica ai privati nelle apposite canalizzazioni predisposte nella prima fase;
- d) – sistemazione delle aree a verde con manti erbosi siepi, etc
- e) – segnaletica stradale.

CAPO VIX – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 78 - Disposizioni per i fabbricati esistenti Deroghe

In occasione di restauri o di modificazioni ai fabbricati esistenti al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, dovranno essere osservate le disposizioni del presente regolamento, nel senso di ridurre i fabbricati stessi nelle condizioni da questo volute. I locali di tipo A) di cui al precedente Art. 44, sicuramente già abitati, potranno, ove non sia ragionevolmente possibile a discrezione della Commissione Edilizia, mantenere le stesse caratteristiche di altezze e finestrate.

Quando però, nella ricostituzione, ristrutturazione, restauro o nella riduzione di edifici già esistenti, risulti dal progetto il raggiungimento di notevoli miglioramenti, igienici, architettonici ed urbanistici o si riscontri la eccessiva onerosità ad uniformarsi al

presente Regolamento il Sindaco potrà derogare ad alcune delle disposizioni del Regolamento stesso. Lo stesso dicasi per ragioni d'arte o di storia.

In particolare potrà essere concessa.:

a) una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalle norme di zona, per l'adeguamento dell'edificio a quelli ad esso adiacenti. Tale maggiore altezza non potrà comunque superare ml 1,00 e non potrà comportare un aumento di volume superiore a mc, 1 50.

b) una maggiore superficie coperta quando particolari situazioni non consentano diversamente di realizzare la ristrutturazione. La maggior superficie coperta non potrà comunque superare di 1/3 quella ammessa dalle norme.

Dette deroghe potranno essere concesse solamente quando siano convalidate con deliberazione consiliare.

Le vetrate e le persiane girevoli verso l'esterno ad una altezza minore di m. 3,00 dal piano stradale e le porte a piano terreno che si aprissero sul suolo pubblico dovranno essere modificate, a giudizio del Sindaco, nel più breve tempo possibile.

Art. 79 – Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento

L'entrata, in vigore del presente regolamento determina la decadenza delle licenze in contrasto con le disposizioni del regolamento stesso ed impedisce il loro rinnovo, salvo che, in entrambe le ipotesi, i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

In sede di proroga della licenza, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere, per le parti ancora da eseguire, le modifiche e le integrazioni necessarie a rendere l'opera conforme al presente regolamento, per la parte relativa agli scarichi delle acque di rifiuto ed all'approvvigionamento idrico.

Art. 80 – Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento

Le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, e non ancora concesse, saranno esaminate sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento stesso.

Pertanto, gli interessati dovranno modificare i progetti presentati, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni e, se necessario, integrare gli elaborati secondo le disposizioni contenute nel precedente articolo 6;

Art. 81 – Sanzioni

I contravventori alle disposizioni del presente regolamento saranno puniti a termine di legge salvo ogni sanzione di carattere penale.

I funzionari e gli agenti comunali incaricati del- 3.a, sorveglianza edilizia, avranno diritto di accedere ovunque si eseguiscano lavori di nuova costruzione o di restauro per ispezionare tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento.

Art. 82 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, ed a. seguito della prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Al momento dell'entrata in vigore del regolamento sono abrogate le norme di regolamenti comunali che siano in contrasto o ircompatibili con le presenti disposizioni.

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	2
<u>A) OGGETTO DEL REGOLAMENTO</u>	2
Art. 1 – Oggetto del Regolamento	2
<u>B) DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE - ESAME DEI PROGETTI</u>	2
Art. 2 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere	2
Art. 3 - Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità	4
3.1 <i>Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità' mediante denuncia di inizio attività</i> 4	
3.2 <i>Esecuzione delle opere ed adempimenti</i>	6
3.3 <i>Controlli e verifiche</i>	6
3.4 <i>Opere soggette ad attestazione di conformità' mediante autorizzazione edilizia</i>	6
3.5 <i>Procedura per il rilascio della autorizzazione edilizia</i>	7
Art. 4 – Interventi ammissibili con procedura d'urgenza	8
Art. 4 BIS - Opere ed interventi soggetti a concessione edilizia	9
4.1 <i>Opere ed interventi soggetti a concessione edilizia</i>	9
4.2 <i>procedura per il rilascio e termini di inizio ed ultimazione dei lavori</i>	9
4.3 <i>Decadenza della concessione per mancato inizio dei lavori</i>	11
4.4 <i>Opere non eseguite nei termini di validità della concessione</i>	12
Art. 5- Procedure per la presentazione delle istanze di concessione ed autorizzazione edilizia	13
5.1 <i>Prescrizioni di carattere generale</i>	13
Art. 6- Procedure per la presentazione della denuncia di inizio attività	15
6.1 <i>Prescrizioni di carattere generale</i>	15
7.4 <i>Opere soggette a concessione edilizia di cui all'art3 della L.R.52/99</i> :	18
7.5 <i>Opere soggette ad attestazione di conformità di cui al comma 1° dell'art.4 della L.R.52/99</i> ..	19
7.6 <i>Opere soggette ad attestazione di conformità di cui al comma 2° dell'art,4 della L.R.52/99</i>	20
Art 8 Caratteristiche degli atti, documenti e degli elaborati da presentare per le denunce di inizio attività, autorizzazioni e concessioni	22
8.1 CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. e SIMILI (a)	22
8.2 RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (b)	23
8.3 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE (c)	25
8.4 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO (d)	27
8.5 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE (E)	29
8.6 NORME DI RACCORDO CON LA NORMATIVA DEL CENTRO STORICO	29
8.7 <i>Ulteriori prescrizioni in merito alla presentazione degli elaborati</i>	30
8.8 <i>Progetti incompleti</i>	32
Art. 9 – Comitati di quartiere	33
<u>C) CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO</u>	33
Art. 10 - Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune	33
Art. 10 bis - ABROGATO	34
Art. 11 - Commissione per il Paesaggio - Composizione, funzioni, competenze e adunanze	34
Art. 12 - ABROGATO	37
Art. 13 – Parere dell'Ufficiale Sanitario	37
Art. 14 – Determinazione del Sindaco sulle domande	37
Art. 15 – Concessione edilizia - Rilascio - Volture	37
Art. 16 – Concessione edilizia	38
Art. 17 – Varianti	39
<u>D) ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE</u>	39
Art. 18 – Responsabilità del titolare della concessione, del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista	39
Art. 19 – Allineamenti e quote	39
Art. 20 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	40
Art. 21 – Visite di controllo. termini e modalità	41

Art. 22 – Modelli amministrativi.....	42
Art. 23 – Certificato d’abitabilità o d’uso.....	42
Art. 24 – Vigilanza sulle costruzioni.....	44
CAPO II – NORME PER L ’ ESECUZIONE DEI LAVORI.....	45
Art.25 – Cautele contro danni e molestie.....	45
Art. 26 – Recinzione dei cantieri.....	45
Art. 27 – Demolizioni – Scavi – Materiali di risulta.....	46
Art. 28 – Pulizia delle strade.....	46
Art.29 – Fontane e fontanelle pubbliche.....	47
Art. 30 – Manufatti per servizi pubblici.....	47
Art. 31 – Rinvenimento di aere di interesse archeologico storico artistico.....	47
Art. 32 – Prevenzione degli infortuni.....	48
CAPO III PRESCRIZIONI GENERALI.....	48
Art. 33 – Servitù pubbliche.....	48
Art. 34 – Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico.....	49
Art. 35 – Passi carrabili.....	50
Art. 36 – Obbligo di manutenzione.....	50
Art. 37 – Tutela ambientale.....	51
Art. 38 – Recinzioni.....	51
Art. 39 – Igiene del suolo e del sottosuolo.....	52
Art. 40 – Livello del piano terreno.....	52
Art. 41 – Strade private.....	52
CAPO IV PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE DEGLI INSEDIAMENTI E DEI LOCALI.....	53
Art. 42 – Distacchi tra fabbricati.....	53
Art. 43 – Classificazione dei locali.....	54
Art. 44 – Caratteristiche dei locali.....	54
Art. 45 – Edifici a destinazione particolare.....	56
Art. 46 – Edifici per aziende industriali, artigiane, commerciali ed agricole.....	57
Art. 47 – Cucina in nicchia.....	57
Art. 48 – Sottotetti e soffitti inclinati.....	58
Art. 49 – Balconi.....	58
Art. 50 – Aggetti, rientranze.....	58
Art. 51 – Cortili, chiostrine.....	60
Art. 52 – Scale.....	61
Art. 53 – Locali seminterrati e interrati.....	61
Art. 54 – Uscite delle autorimesse e rampe.....	62
Art. 55 - Canna fumaria.....	62
Art. 56 – Pertinenze degli edifici.....	63
Art. 57 – Isolamento dall’umidità.....	63
Art. 58 – Isolamento acustico.....	63
Art. 59 - Isolamento termico.....	63
Art. 60 – Prevenzione e difesa dai pericoli d’incendio.....	64
Art. 61 – Intonaci e pavimenti.....	64
Art. 62 – Coperture.....	65
CAPO V° – IMPIANTI.....	65
Art. 63 – Provvista di acqua potabile.....	65
Art. 64 – Illuminazione.....	66
Art. 65 – Impianti termici.....	66
Art.66 – Impianti di aerazione.....	66
Art. 67 – Servizi igienici.....	67
Art. 68 – Impianti di smaltimento delle acque piovane.....	68
Art. 69 – Impianti di smaltimento delle acque luride.....	69
Art. 70 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.....	70
Art. 71 – Impianti di depurazione degli scarichi industriali.....	72

CAPO VI – LOTTIZZAZIONI	72
Art. 72 Interventi soggetti a strumenti urbanistici preventivi	72
Art 72 bis Progetti unitari convenzionati.....	73
Art. 73 – Domande di lottizzazione.....	74
Art. 74 – Procedura d’approvazione.....	76
art. 74 bis Elaborati dei Piani di Recupero	77
Art. 75 Convenzioni.....	79
Art. 76 – Opere di urbanizzazione primaria	79
Art. 77 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	80
CAPO VIX – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	81
Art. 78 - Disposizioni per i fabbricati esistenti Deroghe	81
Art. 79 – Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento	82
Art. 80 – Domande di autorizzazione presentate prima dell’entrata in vigore del presente regolamento	82
Art. 81 – Sanzioni.....	83
Art. 82 - Entrata in vigore del regolamento	83