

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO PRIMO. NORME PRELIMINARI

ART. 1. APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO. COMPETENZE

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione e da costruire nel territorio comunale nonché le modifiche di destinazione d'uso delle opere esistenti, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nella cartografia e norme dello strumento urbanistico vigente, generali e di attuazione.

Per quanto non specificato nel presente Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni di legge.

Tali prescrizioni abrogano quanto previsto dal precedente Regolamento Edilizio.

Tutte le opere in corso di costruzione e comunque conformi al precedente Regolamento Edilizio ed al precedente Strumento Urbanistico Generale non sono soggette alle norme del presente regolamento edilizio e del nuovo Piano Urbanistico Comunale. Qualora però i relativi lavori non vengono ultimati entro tre anni dal rilascio della relativa autorizzazione o comunque dal loro inizio, ne saranno soggette per le parti non ancora realizzate.

Ai sensi degli articoli 81 del DPR 616/77 e 56 del DPR 348/79, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione.

ART. 2. DEROGHE

Per edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico, il Sindaco, previa deliberazione in merito del Consiglio Comunale può rilasciare concessioni o autorizzazioni a edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e del vigente strumento urbanistico comunale.

Sono autorizzabili le modifiche di destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona prescritte dagli strumenti urbanistici, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con la zona in cui si trovano gli edifici interessati (comma 4° art. 11 L.R. 23/85).
In tal caso il mutamento di destinazione é subordinato alla corresponsione di un importo pari all'eventuale, maggior valore dell'immobile a seguito di variazione.

Parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L. 122/89, possono essere realizzati dai proprietari di immobili nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalle legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali.

I parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Le opere necessarie ad innovare gli edifici per eliminare le barriere architettoniche, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, salvo il disposto di cui all'art. 873 e 907 Codice Civile (legge 13/89).

Nel caso in cui la deroga interessi fabbricati privati, questa deve essere esplicitamente richiesta ed adeguatamente motivata.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO SECONDO

OPERE CHE COMPORTANO TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO MANUTENZIONI, RESTAURI, RISANAMENTI MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO

ART. 3. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

3.0 GENERALITA'

La concessione é rilasciata per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, e ciò nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici.

In relazione a talune specifiche destinazioni d'uso degli immobili o parti di essi, il rilascio della concessione é subordinato alla conformità, delle iniziative previste, ai piani commerciali di cui alla L.R. 35/91 sulla disciplina del settore commerciale.

La concessione comporta di norma la corresponsione del contributo previsto nell'articolo 3 della L.10/77. Può essere gratuita nei casi previsti nell'articolo 9 della stessa legge ed in altre leggi speciali.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del piano urbanistico comunale, dei piani attuativi da questo previsti, dei piani di recupero o loro varianti, e fino alla pubblicazione del provvedimento di approvazione definitivo, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, deve, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato.

Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione ai sensi dell'articolo 1 della L. 1/78 di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Qualora le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto, ai sensi dell'articolo 1 della citata L. 1/78, costituisce adozione di variante degli strumenti stessi.

Ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92, al fine di riqualificare il tessuto urbano, edilizio ed ambientale, il Comune può promuovere la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso, anche finanziario, di più operatori.

Il Sindaco è tenuto a rilasciare a chi abbia titolo alla concessione edilizia, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, un certificato riguardante aree o immobili nel quale siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

3.1 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE, CON CORRESPONSIONE DI CONTRIBUTO

Sono soggette a concessione con corresponsione di contributo le opere appresso indicate.

- 3.1.1. Opere di nuova costruzione, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche.
- 3.1.2. Opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali nonché in edifici per la residenza privi dei requisiti per la concessione gratuita così come definito nei successivi punti 3.2.2. e 3.2.3..
- 3.1.3. Programmi integrati ai sensi dell'articolo 16 della L. 179/92 e successive.

3.2 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE GRATUITA

Sono soggette a concessione senza corresponsione di contributo le opere di seguito indicate.

- 3.2.1. Le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.
- 3.2.2. Gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, con convenzione ai sensi dell'art. 9 della L. 10/77, (fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione).
- 3.2.3. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari. L'esenzione alla corresponsione del contributo non può essere concessa più di una volta ed i fabbricati devono conservare la destinazione unifamiliare. A tale fine il richiedente dovrà rendere dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale venga dichiarato di non aver richiesto successivamente all'anno 1977 altre concessioni o autorizzazioni per ampliamenti.
- 3.2.4. Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interessi generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. (Le opere e gli interventi per la realizzazione dei parcheggi previsti dalla legge 122/89 costituiscono opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9).
- 3.2.5. I nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione al risparmio e all'uso razionale di energia, (art. 26 L. 10/91).
- 3.2.6. Le modifiche necessarie per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni.

Qualora la destinazione d'uso delle opere realizzate in zone agricole venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione dovrà corrispondere al Comune il contributo previsto nell'articolo 3 della stessa L. 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

ART. 4 EFFETTI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione é rilasciata dal Sindaco a chi abbia titolo per richiederla. La volturazione della concessione sarà rilasciata, prima dell'ultimazione dei lavori, su richiesta degli interessati ed agli aventi titolo.

La concessione diventa inefficace:

- 1) quando risulti che il Direttore Lavori designato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini la prescritta comunicazione.
- 2) quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto e documenti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto dei luoghi all'atto dell'inizio della costruzione.

ART. 5 DURATA DELLA CONCESSIONE

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

Il termine dell'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

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

Art. 6 OPERE ED USI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- .1. Le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio. Il frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati. Le strade private che non siano d'uso pubblico.
- .2. Gli interventi di manutenzione straordinaria di edifici esistenti, nonché gli equiparati interventi sugli stessi, previsti nell'art. 26 L. 10/91 per l'utilizzo delle fonti d'energia, e nell'art. 7 L.13/89 per la realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma

dell'edificio, allo scopo di superare ed eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati (ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica).

- .3. Le opere di restauro e di risanamento conservatorio di edifici esistenti.
- .4. Le opere costituenti pertinenze di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, ivi comprese le opere esterne.
- .5. I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita' immobiliari ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89. (Tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unita' immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali).
- .6. Le recinzioni di terreni.
- .7. L'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale.
- .8. Le costruzioni funerarie
- .9. La costruzione di vasche e pozzi per l'approvvigionamento idrico, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee.
Non sono autorizzabili le costruzioni precarie e temporanee in zona A e, per le altre zone la cui durata sia superiore ad un anno dalla ultimazione dei lavori relativi.
- .10. Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi necessari per lo svolgimento di attività edilizie.
Nelle zone omogenee A, non sono consentite le demolizioni totali in assenza di piano attuativo mentre le demolizioni parziali non sono autorizzabili con atto d'assenso autonomo, ma devono costituire parte inscindibile di interventi organici di recupero degli edifici esistenti, sia di manutenzione straordinaria o di restauro o di risanamento conservatorio, e sia di ristrutturazione.
- .11 I mutamenti di destinazione d'uso nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni ovvero quanto riguardano edifici siti in zone vincolate ai sensi della L. 1497/39 ovvero in parti del territorio indicate dal Consiglio Comunale in conformità all'articolo 11 della L.R. 23/85.
E' pure soggetto ad autorizzazione il mutamento di destinazione con aumento dei limiti e dei rapporti di cui all'articolo 5 della L.R. 45/89, dopo la cessione di ulteriori aree e ad integrazione della quota prevista in rapporto

alla mutata destinazione d'uso, secondo la procedura di cui all'art. 11 della L.R. 23/85.

E' inoltre ammesso, sempre se compatibile con le normative di zona, il cambio di destinazione d'uso in costruzioni ed impianti destinati ad attivita' industriali o artigianali, in costruzioni ed impianti destinati ad attivita' turistiche, commerciali e direzionali ed in costruzioni ed impianti in zona agrigola previste nell'articolo 9 della L. 10/77.

Se il cambio di destinazione avviene prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori, il titolare della concessione dovrà corrispondere al Comune il contributo previsto nell' articolo 3 della L. 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

In conformita' all'articolo 11 della L.R. 23/85 e' soggetto ad autorizzazione il mutamento di destinazione d'uso anche in contrasto con la destinazione di zona purché giudicato compatibile con la zona in cui si trova l'edificio interessato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, come previsto nell'articolo 2 del Regolamento Edilizio.

Non é assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedure di deroga.

.12 L'occupazione del suolo, mediante deposito di materiali o esposizione di merce a cielo aperto. Non é autorizzabile l'occupazione di suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti.

.13 L'abbattimento di alberi o l'estirpazione di vegetazioni spontanee in parchi, giardini, in complessi alberati di valore ambientale e nelle zone esplicitamente individuate dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

E' in ogni caso soggetto ad autorizzazione il taglio o l'abbattimento di alberi, anche isolati e/o compresi in private proprietà, seguenti specie: quercus ilex, quercus suber, rovere, rovereta, frassino, olmo, tiglio, alloro, carrubo, olivo e mandorlo.

.14 E' soggetta all'autorizzazione del Sindaco la costruzione di pozzi per gli usi domestici, come l'innaffiamento dei giardini e orti a beneficio diretto del proprietario e della sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame. Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del D.L.E. 275/93 tutti i pozzi esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorché non utilizzati, sono denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla regione affinché l'ufficio competente ne disponga l'iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche quando l'acqua abbia i requisiti fissati

ART. 7 OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA

Possono essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione.

ART. 8 OPERE ESENTI DA CONCESSIONE. OPERE ED USI ESENTI DA AUTORIZZAZIONE.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione i mutamenti di destinazione d'uso diversi da quelli previsti al punto 11 ART. 6 del presente regolamento, le opere interne, le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, immanifatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente, il rifacimento dei manti stradali, la posa o il taglio di alberi salvo quanto prescritto al comma 13 art. 6 del presente Regolamento Edilizio.

L'inizio delle opere previste nel presente articolo ed i mutamenti di destinazione d'uso non soggetti ad autorizzazione sono regolati all'art. 20, 3° comma del presente Regolamento.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO TERZO.

ORGANI ISTRUTTORI

ART. 9 COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia esprime pareri sulla conformità al Regolamento Edilizio dei progetti appresso indicati; inoltre, può esprimere, se richiesto, pareri su tutte le questioni urbanistiche ed edilizie.

Gli interessati all'autorizzazione o alla concessione ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada.

L'assenso alla demolizione degli edifici può essere concesso soltanto dopo attento esame degli aspetti ambientali, storici ed architettonici da parte della Commissione Edilizia, e con specifica ed esauriente motivazione.

La Commissione Edilizia é competente sulle materie seguenti.

- 9.1. I progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'art. 3 del Regolamento Edilizio e delle attività ed opere soggette ad autorizzazione di cui all'articolo 6 del Regolamento stesso.
- 9.2. I progetti relativi a strumenti urbanistici attuativi dello strumento generale, e dei piani di recupero, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.
- 9.3. I progetti di massima di opere di particolare importanza, per i pareri preliminari previsti dal presente Regolamento.

ART. 10. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione é composta da:

- Il Sindaco, o l'Assessore all'Urbanistica da questi delegato, che la presiede;
- il capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o un suo delegato;
- un ingegnere edile, o un architetto, iscritto all'Albo provinciale, nominato dalla Giunta Municipale;
- un geometra, iscritto al collegio provinciale, nominato dalla Giunta Municipale;
- due esperti tecnici o diplomati eletti dal Consiglio Comunale, di cui uno espressione della minoranza.

Il capo dell'Ufficio Tecnico, o il suo delegato, funge da segretario, senza diritto di voto.

Per opere di particolare importanza, il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati.

ART. 11 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia dura in carica due anni, trascorsi i quali decade dall'incarico, continuando a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

La Commissione si riunisce, in seduta ordinaria, almeno una volta al mese per undici mesi dell'anno. Il Sindaco può convocare riunioni straordinarie, in accordo con la stessa Commissione.

Per la validità delle sedute é sempre necessaria la presenza del Sindaco, del capo dell'Ufficio tecnico, o dei rispettivi delegati, e di altri due componenti elettivi. Decadono dall'incarico quei componenti elettivi che, senza giustificato motivo, saranno assenti per più di tre sedute consecutive. La decadenza viene pronunciata dal Sindaco. In sostituzione dei decaduti, o dei dimissionari, il Consiglio Comunale nomina nuovi componenti, che rimangono in carica fino alla decadenza della Commissione.

Ogni progetto sottoposto all'esame della Commissione é accompagnato da una relazione istruttoria scritta, predisposta dall'Ufficio Tecnico. Tuttavia, il Presidente può designare, tra i Commissari, altri relatori aggiuntivi che riferiscono su singoli progetti in modo più approfondito.

Su ogni progetto esaminato viene apposto il parere della Commissione, con la data della seduta di esame e le firme del Presidente e del Segretario. Se richiesto da almeno un Commissario, sul progetto é apposta la firma di tutti i Commissari presenti.

I Commissari non possono essere presenti durante l'esame, la discussione e la decisione su progetti da essi elaborati o nella esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che siano interpellati per fornire chiarimenti. Della osservanza di tale regola viene dato conto nel verbale. I Commissari possono prendere visione del verbale in qualunque momento.

Prima di formulare il parere, la Commissione può richiedere tutte le indicazioni ritenute occorrenti e sentire, se utile allo scopo, gli autori del progetto in esame. Può, inoltre, svolgere accertamenti sul luogo interessato.

ART. 12 PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta dei voti, con votazione sempre palese. I voti contrari all'approvazione, anche parzialmente, e le astensioni devono essere motivati. Nel caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

I processi verbali delle riunioni della Commissione Edilizia devono essere scritti dal segretario in un apposito registro e devono essere firmati dallo stesso Segretario, dal Presidente e dai singoli Commissari.

ART. 13. VISTI, PARERI, NULLAOSTA, AUTORIZZAZIONI

La concessione, o l'autorizzazione, è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi e i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, Uffici e professionisti preposti e abilitati alle istruttorie e ai controlli dalle leggi e dai regolamenti, secondo quanto appresso specificato.

Per acquisire pareri e assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, può essere indetta una conferenza di servizi, ai sensi degli articoli 14 e 15 della L. 241/90.

Salvo quanto previsto da norma di Legge e regolamenti speciali occorre per la costruzione o la modifica di opere:

*Il visto ai soli fini antincendio e i pareri favorevoli del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette al rilascio del certificato di prevenzione incendi;

*Il parere favorevole del Medico d'Igiene dell'Unitá Sanitaria Locale.

* L'autorizzazione, di cui all'articolo 7 della L. 1497/38 sulla protezione delle bellezze naturali, rilasciata dall'Assessorato regionale competente per le opere da realizzarsi in zone sottoposte a vincolo.

*L'approvazione, di cui all'articolo 18 della L. 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici per le opere da realizzarsi in fabbricati sottoposti a vincolo.

* Il parere favorevole dell'Assessore regionale degli Enti Locali, per gli interventi in zona E con indici superiori a quelli assentibili con deliberazione comunale, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc. o con numero di addetti superiore a 20 unitá, o con numero di capi bovini superiore a 100 unitá (o numero equivalente di capi d'altra specie).

*Il parere favorevole, ai sensi del D.L.L. 475/45 sulla protezione dell'ulivo e della L. 759/56 sulla protezione della sughera, rilasciata dall'Assessorato regionale competente.

*Il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico comunale, che cura i relativi collaudi per l'apertura di passi carrai e l'allaccio alle fognature pubbliche.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO QUARTO.

PROCEDURE

ART. 14 DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per eseguire i lavori, redatta su eventuali moduli stampati dal Comune, é indirizzata al sindaco ed é firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planivolumetrici, per ottenere il parere prima di presentare la domanda di concessione.

Nella domanda di concessione il richiedente elegge il proprio domicilio nel comune, si impegna ad osservare le norme del regolamento Edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente ed a comunicare, prima del ritiro della concessione, il nome del direttore dei lavori, indicando l'Albo professionale in cui é iscritto. Prima dell'inizio dei lavori dovrà inoltre indicare le generalità del costruttore, del capo cantiere, nonché il nome dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, del DPR 447/91.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali é obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del DPR 447/91, il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale d'appartenenza.

In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi.

Il richiedente dovrà inoltre obbligarsi a depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori:

- a) due copie del progetto degli impianti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 6 della L. 46/90 e del regolamento di attuazione DPR 447/91, nonché di quanto prescritto sugli impianti elettrici nell'articolo 5 della L.R. 17/89;
- b) due copie del progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L. 10/91, sul contenimento del consumo di energia negli edifici, corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge;
- c) nel caso di costruzione di un nuovo edificio, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi;
- d) per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il progetto dell'impianto termico.

ART. 15 ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Alla richiesta di concessione si allegano in triplice copia i documenti di progetto appresso indicati, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente la concessione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero progressivo delle tavole ed il loro numero complessivo.

Tutti gli elaborati, compresa la relazione, devono essere firmati dal richiedente e dal progettista. Questi deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione devono avere le dimensioni UNI A4, di mm 210x297. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione dell'opera progettata e degli effetti architettonici ed urbanistici sul territorio prodotti dall'intervento edilizio, od urbanistico, proposto.

La domanda é accompagnata dai moduli d'indagine statistica, predisposti dall'ISTAT, compilati in ogni loro parte.

ELABORATI GRAFICI E RELAZIONI

15.1 OPERE, SOGGETTE A CONCESSIONE ONEROSA, DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI E DI NUOVA COSTRUZIONE. OPERE, SOGGETTE A CONCESSIONE GRATUITA, DA REALIZZARE NELLE ZONE AGRICOLE, NONCHE' OPERE DI RISTRUTTURAZIONE, CONVENZIONATE DI CUI ALL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 10/77, E DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO, IN MISURA NON SUPERIORE AL 20% DI EDIFICI UNIFAMILIARI. PROGRAMMI INTEGRATI DI CUI ALL'ARTICOLO 16 DELLA L. 179/92.

.1 Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazioni della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo.

.2 Una planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo.

.3 Una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello da realizzare. In tale planimetria sono riportati, anche, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato.

.4 Una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio e di sistemazione esterna, le recinzioni e gli accessi, le aree di parcheggio, anche al coperto, quotate nell'ingombro e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20 o 1:50, dei particolari costruttivi di recinzione e di sistemazione.

In tale planimetria sono anche indicati, distinti con numeri e con lettere, i riferimenti fissi prescritti all'articolo 21.

Nella stessa planimetria o in altro elaborato nella medesima scala dovranno rappresentarsi le reti fognarie interne al lotto e le opere di allaccio ai pubblici servizi.

.5 Schemi in scala 1:200, delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi dei parcheggi interni ed esterni e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare. Gli schemi dovranno essere completi di tutte le piante schematiche e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato, e accompagnati dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione allegate al DM 10.5.77.

.6 Piante quotate dei singoli piani, in scala 1 a 100, compresi lo scantinato, la copertura e volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile di ciascun locale e la sua destinazione d'uso.

La quotatura dovrà indicare le dimensioni planimetriche del perimetro esterno del fabbricato e di tutti i vani interni.

Dovrà inoltre indicarsi la posizione delle apparecchiature igienico sanitarie, la luce netta degli infissi esterni e dimostrarsi il rispetto della percentuale minima di apertura rapportata alla superficie utile del vano.

.7 Tutte le sezioni, in scala 1:100 e quotate, occorrenti per la completa illustrazione e rapida comprensione del progetto. Si prescrivono comunque almeno due sezioni di cui una passante per il corpo scala.

.8 I prospetti, in scala 1:100, di tutte le pareti esterne dell'edificio, con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini.

Nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti o già autorizzati dovranno rappresentarsi prospetti d'insieme in scala 1:200 che estendano la vista ad almeno 10 ml per parte.

.9 La relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nell'art. 10 del DMLP 236/89 e nell'art. 24 della L. 104/92. Detta relazione dovrà contenere schemi grafici dimostrativi con riferimento alla distribuzione interna di tutti i livelli del fabbricato, ai percorsi di accesso interni ed esterni, alle sistemazioni generali dell'area esterna di pertinenza.

La relazione deve essere accompagnata dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di detta legge (art. 1 L. 13/89).

Nei progetti di ristrutturazione e/o ampliamento deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto, con le piante, le sezioni i prospetti e le fotografie occorrenti. Devono anche essere indicate le parti da demolire e da trasformare, gli scavi e le nuove opere. Deve comunque dimostrarsi la liceità dell'esistente citando gli estremi della precedente concessione o autorizzazione.

I documenti di progetto dovranno essere corredati da una relazione con la descrizione delle membrature portanti, dei materiali previsti, delle finiture esterne e del colore dell'edificio.

15.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE

La domanda di concessione per realizzare le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata soltanto dopo il rilascio da parte del Comune del certificato di ultimazione dei lavori di frazionamento della lottizzazione.

.1 Un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché le opere progettate.

.2 Una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico attuativo.

.3 Una planimetria del terreno, in scala 1:500, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria, sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, la vegetazione (con particolare riferimento a quanto previsto al punto 13 ART. 6 del presente regolamento edilizio), ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata.

.4 Una o più planimetrie delle opere, in scala 1:500 o 1:200, quotata compiutamente così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera.

.5 Profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera.

.6 Nel caso di apertura di strade o ampliamento, sezioni trasversali nei punti significativi del profilo, con l'indicazione della sagoma ante e post operam estesa a 10 ml oltre i due lati della carreggiata.

.7 Particolari costruttivi delle opere d'arte, dei manufatti e degli impianti in scala 1:20 o 1:50, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture.

.8 Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria, e accompagnata dal progetto degli impianti conforme alle prescrizioni della L. 46/90, del DPR 447/91, della L.R. 17/89 e relativo regolamento d'attuazione, e della L. 10/91 e relativi regolamenti d'attuazione.

Nella relazione riguardante le strade e i parcheggi pubblici, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei percorsi ai sensi della L. 13/89 e del decreto attuativo di questa DMLP 236/89.

ART.16 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui uno in bollo, su eventuali moduli stampati dal Comune, é indirizzata al Sindaco ed é firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planivolumetrici, per ottenere il parere prima di presentare la domanda di autorizzazione.

Nella domanda di autorizzazione il richiedente elegge il proprio domicilio nel comune, si impegna ad osservare le norme del Regolamento Edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente e a comunicare, in relazione alle attività ed alle opere oggetto di istanza e prima del ritiro dell'autorizzazione, il nome del Direttore dei Lavori, indicando l'Albo professionale in cui é iscritto. Prima dell'inizio dei lavori dovrà inoltre essere comunicato il nominativo del Costruttore, del Capo cantiere, nonché il nome dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, del D.P.R. 447/91.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali é obbligatorio il progetto ai sensi dell'articolo 4 del sopra detto D.P.R. 447/91, il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale d'appartenenza.

In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi.

Inoltre, si obbliga a depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori, in relazione alle opere indicate in 6.2, 6.3 e 6.4, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 1052/77 nonché, prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di nuovi impianti o per la modifica di impianti esistenti, il progetto relativo redatto secondo le prescrizioni delle L. 46.90 col D.P.R. 447/91, L.R. 17/89, e L. 10/91 e del Regolamento Edilizio.

ART. 17 ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Alla richiesta di autorizzazione si uniscono i documenti di progetto appresso indicati, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero progressivo delle tavole ed il loro numero complessivo. Tutti gli elaborati, compresa la relazione, devono essere firmati dallo stesso richiedente e dal progettista. Questi deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione devono avere le dimensioni UNI A4, di millimetri 210x297. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per l'assaiante valutazione dell'opera progettata e degli effetti architettonici e urbanistici sul territorio prodotti dall'intervento edilizio, od urbanistico, proposto.

Per la realizzazione di rampe e di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma di edifici esistenti, diretti ad eliminare le barriere architettoniche, soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della L. 13/89, é fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione di

conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della stessa legge. Tale dichiarazione deve essere redatta da un professionista abilitato.

ELABORATI GRAFICI E RELAZIONI

17.1 LOTTIZZAZIONI E FRAZIONAMENTO DI LOTTI ESISTENTI

Alla domanda di autorizzazione sono allegati tutti i documenti elencati nel presente comma.

.1 Un estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione.

Nel caso di frazionamento di lotto esistente l'estratto sarà accompagnato da ogni utile documento, o in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità del lotto.

.2 Una planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 o 1:200 a seconda della estensione dei lotti interessati, indicante: le proprietà confinanti; l'altimetria generale con equidistanza di un metro; quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc.; tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto.

Nella planimetria, dovranno essere riportate, con indicazioni particolari ed esplicite, tutte le relative differenze tra situazione di fatto e quanto risultante dal l'estratto di mappa. Dovranno essere anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui al punto 6, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere con i quali devono in seguito essere distinti i riferimenti fissi richiesti nell'articolo 21.

Nel caso in cui la lottizzazione, o il progetto di frazionamento di lotto esistente, interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, questi devono essere rappresentati con planimetrie nella scala 1:200, contenenti lo stato di fatto, la qualità ambientale, statica ed

igenica, la classificazione in tipi edilizi e funzionali, la segnalazione dei pregi di carattere storico o architettonico.

La planimetria dello stato di fatto sarà accompagnata da ogni prescritto documento, o in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità dei fabbricati e del lotto.

.3 Un estratto dello strumento urbanistico generale vigente, con la localizzazione dell'area da lottizzare, o del lotto da frazionare, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

.4 Fotografie in numero sufficiente per illustrare le caratteristiche dell'area da lottizzare o del lotto da frazionare.

.5 Nel caso di lottizzazione una planimetria in scala 1:500 indicante la zonizzazione prevista nel rispetto della vigente normativa urbanistica. Nel caso la lottizzazione confini con altri piani attuativi approvati occorrerà produrre un elaborato di insieme che riproduca la viabilità e la zonizzazione già prevista per i lotti confinanti. Nella planimetria di zonizzazione dovranno riportarsi tutti i dati metrici e parametrici per la verifica della rispondenza del progetto alle norme di attuazione del Piano Urbanistico comunale o dei piani attuativi vigenti.

.6 Una planimetria complessiva, in scala 1: 500 o 1:200 comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, e simili, indicante:

a) i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico e pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planivolumetriche dei fabbricati relativi, in termini di posizione nel lotto, volumetria, superficie coperta, ed altezza.

b) le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio,

c) la rete stradale veicolare e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi. Nel caso di lottizzazione dovranno elaborarsi tabelle riepilogative della potenzialità edificatorie attribuite ai lotti edificabili precisando per ciascuno di essi i limiti massimi relativi alla superficie coperta, volume, altezza, e destinazione d'uso.

Nel caso di frazionamento di lotto, è allegata al progetto una planimetria indicante i lotti destinati agli edifici privati, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planivolumetriche dei fabbricati efferenti, in termini di posizioni di lotto, volumetria, superficie coperta, altezza, e di quanto altro prescritto nelle norme urbanistiche di zona, nell'assoluto rispetto di tali norme.

.7 Planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti, idrica, di fognatura bianca e di fognatura

nera, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con le dimensioni ed i computi relativi. Tale planimetria comprenderá anche lo schema della rete telefonica. Per tutti gli impianti dovrá indicarsi il punto e le modalitá di allaccio alle reti ed alle linee giá in esercizio.

.8 Almeno due profili, in scala 1:500, fra loro perpendicolari.

Nel caso in cui la lottizzazione interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, questi edifici e complessi devono essere rappresentati con profili nelle scala 1:200, contenenti lo stato di fatto e le variazioni proposte, nel rispetto della qualità ambientale, statica ed igienica, e delle classificazioni in tipi edilizi e funzionali e dei pregi di carattere storico o architettonico.

L'assenso alla demolizione degli edifici esistenti può essere concesso soltanto dopo attento esame degli aspetti ambientali, storici ed architettonici da parte della Commissione Edilizia, e con specifica ed esauriente motivazione.

.9 Relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i dati tecnici relativi alle reti ed agli impianti, i provvedimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni, ecc..

.10 Le norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni e integrazioni rispetto a quelle giá previste dallo strumento urbanistico generale e dalle norme relative, e con obblighi da osservare nella esecuzione di recinzioni, illuminazioni, impianti, sistemazioni esterne, soluzioni architettoniche dei fabbricati con particolare riferimento alla sagoma esterna ed ai materiali di finitura e quante altre misure si vogliono adottare.

Le norme tecniche contengono le prescrizioni, anche in forma grafica schematica, sui tipi edilizi e sulla loro destinazione d'uso.

.11 Lo schema di convenzione, ai sensi dello articolo 28 della L. 1150/1942, con le successive modificazioni ed integrazioni.

Nella convenzione si stabilisce che le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono cedute subito dopo l'ultimazione dei lavori di frazionamento ed in ogni caso prima del rilascio del certificato di ultimazione del frazionamento da parte del Sindaco e prima del rilascio di concessioni per opere di urbanizzazione o per edificare.

Lo schema di convenzione contiene anche il programma di ripartizione degli oneri di cui all'articolo 57 del presente Regolamento, qualora uno o piú proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, propongano un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro

proprietá, con le procedure previste nell'articolo 3, comma 3, della L.R. 20/91.

Alla domanda di frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati, sono allegati gli elaborati .1, .2, .3, .4 e .6, semplificati e integrati come appresso prescritto.

17.2 PER L'APERTURA DI STRADE PRIVATE

1 Un estratto mappale della localitá, in scala 1:1000, esteso ad una zona di alemno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del terreno interessato, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

2 Un estratto dello strumento urbanistico vigente, con la localizzazione del terreno interessato dalla strada, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

3 Una planimetria generale, in scala 1:500 oppure 1:200 per piccoli lotti di terreno, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, ecc., indicante l'andamento altimetrico del terreno, la rete stradale progettata, con assi stradali, raggi di curvatura, particolari costruttivi e di finitura, canalizzazioni per la raccolta delle acque piovane, lo sbarramento con cancellata all'imboccatura della strada pubblica. Nel caso di terreni acclivi potrà essere richiesto un profilo e le sezioni stradali.

4 Pianta dell'ingresso, in scala 1:200 o 1:100, da cui risulti la sistemazione prevista per il cancello, le eventuali rampe di accesso, le opere d'arte per lo smaltimento delle acque piovane, i particolari costruttivi in scala 1:20 o 1:50.

5 Schema di convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, di pulizia, di illuminazione, se necessaria, nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti. Se i proprietari interessati sono piú di cinque, dovrà essere costituito un consorzio per la manutenzione. Un condominio é considerato come unico proprietario.

17.3 PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU EDIFICI ESISTENTI, PER GLI INTERVENTI EQUIPARATI, DI CUI ALL'ART. 6 COMMA .2, DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Alla richiesta d'autorizzazione per restauro per risanamento conservativo o manutenzione straordinaria di norma si allegano tutti i documenti indicati in 15.1.

E' ammessa l'omissione di alcuni elaborati, se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia, tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico, o storico, o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.

17.4 PER L'ESECUZIONE DI OPERE COSTITUENTI PERTINENZE OD IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI, COMPRESSE LE OPERE ESTERNE. PER LA RECINZIONE DI TERRENI, PER L'INSTALLAZIONE DI COPERTURE PRESSOSTATICHE A CARATTERE STAGIONALE, PER LA COSTRUZIONE DI VASCHE D'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO, DI POZZI, DI FORNI ALL'APERTO, DI OPERE PRECARIE E TEMPORANEE.

.1 Alla domanda relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89 e altre pertinenze, coperture pressostatiche stagionali, vasche, pozzi, forni all'aperto, opere precarie e temporanee, si allegano i documenti indicati in 15.1 punto 1, 2, 3 e 4 nonché anche quelli previsti al punto 6 e 7 nel caso dei parcheggi sopra indicati.

Per le recinzioni di terreni nella zona E di cui al D.R.A.E.L. 2266/1983 é sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno, le caratteristiche tecniche della recinzione e la sua distanza da un'eventuale fronte strada e delle opere per l'accesso salvo diverse prescrizioni previste dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Alla domanda dovrà essere allegato uno stralcio della planimetria catastale con la individuazione delle aree oggetto di recinzione.

.2 Alla domanda relativa a vetrine, tende su suolo pubblico, insegne, cartelli, scritte, pitture, lapidi, e a simili opere, si allegano uno stralcio dello strumento urbanistico vigente con la individuazione della posizione del manufatto e i disegni esecutivi di progetto, in scala 1:20 o 1:50, completi di particolari costruttivi e descrizione dei materiali, accompagnandoli con le fotografie necessarie per valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

.3 Per l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica, si allegano:

una planimetria generale, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche di fognatura bianca e nera; una pianta, in scala 1:200 o 1:100, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione della rete di canalizzazioni per le acque bianche e nere, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative pendenze, dei materiali, delle bocche e dei

pozzetti d'ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale.

Per gli impianti di uso industriale ed artigianale, deve essere precisato il tipo di lavorazione ed i relativi scarichi, indicando gli impianti di depurazione e di protezione dall'inquinamento atti ad eliminare le sostanze nocive ed inquinanti.

.4 Per l'apertura di passi carrai, é sufficiente precisare nella domanda l'ubicazione e le dimensioni del passo carraio nonché la superficie del suolo pubblico occupato ed allegare uno straccio dello strumento urbanistico vigente con la individuazione del fabbricato o del lotto di cui il passo carraio è pertinenza.

17.5 PER LE COSTRUZIONI FUNERARIE

.1 Una pianta, in scala 1:50, indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed alti metriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati.

.2 Tutti i prospetti, in scala 1:20 o 1:50, completi di quote e della indicazione di tutti i materiali.

17.6 PER LE OPERE DI DEMOLIZIONE IN PREPARAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA, DI RINTERRO E DI SCAVO

I documenti indicati in 15.1. punto 1, 2 e 3 ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori. Dovrà inoltre allegarsi un computo previsionale delle materie di risulta distinte per qualifica con riferimento alla vigente normativa relativa alle discariche.

17.7 PER I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DI CUI ALL'ARTICOLO 6 COMMA 11 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutti i documenti indicati nell'articolo 15.1 del Regolamento Edilizio, esclusi quelli ai punti 5 ed 8, per l'esauriente stato di fatto, e in particolare delle pertinenze al servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asserire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda all'abitabilità o all'agibilità, di cui al successivo articolo 18.2.7, per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso.

Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio, con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento. In tali casi, resta fermo l'obbligo alla richiesta finale di abitabilità o di agibilità.

Per l'autorizzazione alla modifica d'uso di un piano, o porzione di un piano, di superficie coperta non superiore a 200 metri quadrati, sono sufficienti i documenti indicati in 15.1 punti 1, 2, 3, 6, 7, riferiti, gli ultimi due, al solo piano interessato. Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.

17.8 PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO

Per l'occupazione del suolo, è sufficiente precisare, nella domanda, l'uso, la localizzazione del terreno, la superficie occupata e la durata presumibile dell'occupazione. Dovrà inoltre allegarsi stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo vigente con l'indicazione del sito oggetto di istanza.

ART.18 RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE. DOCUMENTI PER IL RITIRO.

18.0 GENERALITA'

Il responsabile del procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato, può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità. L'eventuale dissenso del responsabile del procedimento dal parere della Commissione deve essere motivato. Nel caso in cui la concessione, o l'autorizzazione, sia rilasciata, sulla concessione, o sull'autorizzazione, è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo con varianti sostanziali o d'adeguamento al precedente parere della Commissione.

Alla concessione, o alla autorizzazione, è allegata copia dei documenti di progetto, completi di relazione, come indicato all'articolo 15.

Per il rilascio di parere, si segue la stessa procedura.

Le determinazioni sulle domande di concessione o di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data

di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Scaduto tale termine senza che l'Amministrazione si sia pronunciata sulla domanda di concessione, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto chiedendo l'intervento sostitutivo all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, con le modalità di cui all'articolo 4 della L.R. 20/91.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita l'Amministrazione a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione Edilizia.

Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 23/85, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate dall'interessato, salvo espresso divieto notificato dall'Amministrazione al richiedente e a meno che si tratti di immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Amministrazione e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Prima del rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, la domanda deve essere sottoposta all'esame degli altri eventuali organi competenti e devono essere depositati nel Comune tutti gli elaborati citati negli articoli 14 e 15, o 16 e 17 secondo le necessità.

La domanda di concessione, o quella di autorizzazione, deve essere corredata di tutti i provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati approvati con le modalità di silenzio assenso.

Prima del ritiro della concessione o dell'autorizzazione, l'interessato deve comunicare al Sindaco il nome del direttore dei lavori, nonché l'organo professionale di appartenenza di quest'ultimo.

In ogni caso, secondo le disposizioni dell'articolo 24, commi 4 e 5, della L. 104/92, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'Ufficio Tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Nel caso di

opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dá atto in sede di approvazione del progetto.

18.1 RITIRO DELLA CONCESSIONE

Per il ritiro della concessione, l'interessato deve presentare i documenti che seguono.

- .1 Tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti richiamati all'articolo 13, se non richiesti d'ufficio.
- .2 L'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- .3 L'eventuale convenzione con il proprietario delle aree confinanti nel caso ciò fosse prescritto dalle norme di zona o dal presente regolamento edilizio.
- .4 L'eventuale atto di vincolo alla non edificazione ed al rispetto delle previsioni del progetto dell'area di pertinenza del l'edificio, per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- .5 Il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o titolo equipollente, e, in caso di utilizzo di aree non coerenti, se consentito dalle norme d'attuazione degli strumenti urbanistici, un atto di asservimento delle stesse trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- .6 Le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui all'articoli 5 e 6 della L. 10/1977.

18.2 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE

Per il ritiro dell'autorizzazione, l'interessato dovrà presentare i documenti occorrenti, secondo i casi indicati appresso.

18.2.1 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI DI TERRENI A SCOPO EDILIZIO E PER IL FRAZIONAMENTO DI LOTTI ESISTENTI, LIBERI O EDIFICATI

Prima del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, e dopo i prescritti nulla osta e pareri, lo schema di convenzione di cui all'articolo 17, punto 17.1.10, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Alla autorizzazione é allegata copia del progetto, completo di relazione, come indicato all'articolo 17, con i visti e le annotazioni previste all'articolo 11.

Per il ritiro dell'autorizzazione a lottizzare, l'interessato dovrà presentare le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'impegno per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui, trascorsi cento e ottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione, o di documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio comunale non abbia deliberato in merito, l'interessato può avanzare istanza di intervento sostitutivo all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, con le modalità di cui all'articolo 5 della L.R. 20/91.

Inoltre, se, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non provvede a stipulare la relativa convenzione, l'interessato può ancora chiedere l'intervento sostitutivo all'Assessore regionale enti locali, finanze ed urbanistica, con le modalità di cui al sopra richiamato articolo 5.

Per il ritiro della autorizzazione al frazionamento di lotti esistenti, l'interessato dovrà depositare il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o un titolo equipollente.

18.2.2 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI STRADE PRIVATE

Per il rilascio dell'autorizzazione ad aprire strade private, é prescritta la consegna dei documenti indicati in 18.1.1, 18.1.4 e 18.1.5. L'autorizzazione può essere ritirata solo dopo la stipula e la trascrizione della convenzione richiesta in 17.2.5, unita ad una copia dei documenti di progetto, dotati dei visti e delle annotazioni previste all'articolo 11.

18.2.3 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo di edifici, si applicano integralmente le norme del punto 18.1.

18.2.4 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER OPERE COSTITUENTI PERTINENZE O IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI

Per il ritiro dell'autorizzazione per opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne di cui al capo terzo del Regolamento Edilizio, oppure l'installazione di cupole pressostatiche a carattere stagionale, oppure per la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, oppure per le costruzioni funerarie, sopra indicate in 17.4.1, 17.4.2, 17.4.3, 17.4.4 e 17.5, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in 18.1.1, 18.1.4 e 18.1.5.

L'autorizzazione all'allaccio della fognatura é ritirata insieme alla concessione, o alla autorizzazione, a realizzare le opere maggiori servite dall'impianto.

18.2.5 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER DEMOLIZIONI E RINTERRI

Per il ritiro dell'autorizzazione per opere di demolizione, di rinterro e di scavo, l'interessato deve presentare i documenti di cui al punto 18.1.1.

18.2.6 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Per il ritiro dell'autorizzazione ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 6.11 del Regolamento Edilizio, l'interessato deve presentare tutti i documenti richiamati in 18.1.1, 18.1.4 e 18.1.5.

Per l'autorizzazione alla modifica di destinazione d'uso si applicano integralmente le procedure e le norme del seguente articolo 18.2.7, relative alla autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

18.2.7 - OMISSIS -

18.2.8 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO

L'autorizzazione per l'occupazione del suolo si ritira senza consegna o attesa di altri documenti.

18.3 RITIRO DI PARERE

L'interessato non dovrà consegnare o attendere altri documenti.

ART. 18 BIS - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Per tutti i fabbricati deve essere richiesto, prima del loro utilizzo, il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità .

Alla richiesta deve essere allegato: il certificato di collaudo statico, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità: entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costituzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per dichiarata abitabile.

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

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

ART. 19 PUBBLICITÀ

Dell'avvenuto rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi, di un apposito elenco.

Qualora la concessione, o l'autorizzazione, sia stata assentita con le procedure di silenzio assenso, nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza dei termini di tempo.

ART. 19 bis COMPETENZA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 comma 2 della L. 15.5.1997 n. 127 la competenza al rilascio dei provvedimenti di cui al capo IV del presente Regolamento, spetta al Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali provvedimenti sono vistati dal Sindaco per presa conoscenza.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO QUINTO.

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 20 INIZIO DEI LAVORI

20.1 CONCESSIONE, O AUTORIZZAZIONE, ALL'ESECUZIONE DI OPERE

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione, o dell'autorizzazione. L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro sette giorni, con lettera registrata nel protocollo generale del Comune, o raccomandata, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione. Detta comunicazione dovrà inoltre contenere il nome del costruttore, del capo cantiere nonché dell'installatore degli impianti ai sensi dell'art. 9 DPR 447/91.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni orientative di 120x80 centimetri, nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, il costruttore, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Dal giorno d'inizio, sono conservati nel cantiere, anche in copia: - la concessione, o la autorizzazione; - gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L. 1086/71; - il progetto degli impianti redatto ai sensi della L. 46/90 e relativo regolamento di attuazione e della L.R. 17/89; - il progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L. 10/91, ciascuno firmato dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nelle ipotesi di silenzio assenso, ottenuto nelle forme previste dalle leggi, per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle

opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo di tale atto una copia della richiesta di adempimento inviata al comune, integrata con la relazione di notifica o con l'avviso di ricevimento della raccomandata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione, o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al sindaco.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

.1 Denuncia delle eventuali opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'Ufficio del Genio Civile competente per il territorio.

.2 Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente gli impianti da installare o da modificare, ai sensi della L. 46/90 e del regolamento d'attuazione D.P.R. 447/91, e ai sensi della L.R. 17/89 e del relativo regolamento, nonché degli articoli 15 e 17 del presente Regolamento Edilizio.

.3 Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di recupero di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale del progetto delle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L. 10/91, in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, nonché al regolamento D.P.R. 412/93.

.4 Quando l'edificio, o anche parte di esso, (ovvero opere ad esso pertinenti quali, ad esempio, la recinzione, ovvero i fabbricati accessori, e simili) deve sorgere su un lotto in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento, sia di lotti e sia per lottizzazioni autorizzate, in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che,

entro quindici giorni dalla richiesta e prima dell'inizio dei lavori, saranno indicati e fissati da un tecnico comunale.

Della consegna degli allineamenti e dei capisaldi sarà redatto apposito verbale, in due esemplari firmati dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planialtimetrici, prescritti all'articolo 21, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

.5 Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissione del suolo o impianto di assiti o ponteggi che possono interessare aree, canali o impianti, pubblici o di uso pubblico, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale le prescrizioni cui attenersi e adottare ogni cautela per non danneggiare le aree, i canali e gli impianti, dando contemporaneamente avviso agli uffici o alle imprese che gestiscono tali servizi.

20.2 AUTORIZZAZIONE SENZA ESECUZIONE DI OPERE

Non occorre alcuna formalità.

20.3 ESECUZIONE DI OPERE ESENTI DA CONCESSIONE. ESECUZIONE DI OPERE E MUTAMENTI D'USO ESENTI DA AUTORIZZAZIONE

Nei casi di opere o di mutamento di destinazione d'uso, di cui all'art. 8 del Regolamento Edilizio, contestualmente all'inizio dei lavori, o al mutamento, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni di cui al secondo comma dell'articolo 15 della L.R. 23/85.

Alla comunicazione al comune di esecuzione di opere interne o di modifica di destinazione d'uso senza opere, riguardanti edifici pubblici o comunque aperti al pubblico, rese ai sensi della L.47/85, e della L.R. 23/85, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Il rilascio del certificato di agibilità e abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Sempre per tali opere deve essere depositata presso il competente ufficio comunale la documentazione sugli eventuali impianti da installare o modificare, ai sensi della L. 46/90 e L.R. 17/89 e relativi regolamenti d'attuazione.

ART. 21 RIFERIMENTI FISSI PLANIALTIMETRICI

Tutti i vertici dei frazionamenti di terreni da lottizzare a scopo edificatorio e degli allineamenti richiesti all'articolo 20, punto 20.1.4, saranno testimoniati sul terreno da pilastri di cemento inamovibili, contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

ART. 22 CONTROLLO SUI LAVORI

L'Amministrazione Comunale esercita, ogni qualvolta ne abbia l'opportunità, i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto. A tal fine, tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ai sensi dell'articolo 33 della L. 10/91, il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il sindaco ordina la sospensione dei lavori.

E' data facoltà al titolare della concessione, e della autorizzazione, di chiedere al Sindaco che le verifiche ed i collaudi previsti dalla L.46/90 e D.P.R. 447/91, L.R. 17/89 e L. 10/91 siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite.

Per realizzare variazioni non sostanziali, rispetto al progetto approvato, il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, deve, prima, presentare al sindaco una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di

approvazione e di rilascio prescritte al capo quarto, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

L'approvazione di tale variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, come disposto nell'articolo 15, comma 3, della L. 47/85.

Alla domanda d'approvazione della variante, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto delle disposizioni della L. 13/89, del D.M.L.P. 236/89 e della L. 104/92.

Qualora anche l'impianto a base del progetto sia variato in opera, il progetto presentato deve essere integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante tali varianti.

A tale documentazione integrativa, oltre che al progetto, l'installatore farà riferimento nella sua dichiarazione di conformità.

ART. 23 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione, o della autorizzazione, invia la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, allegando i documenti elencati di seguito. Nel caso di opere per le quali non è prescritta l'autorizzazione all'abitabilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di chiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

L'Amministrazione fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale entro due mesi dalla data della domanda, dandone comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare.

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione e di frazionamenti relativi a lottizzazioni che non siano state sottoposte al collaudo, con esito positivo da parte del comune.

ART. 24 RESPONSABILITÀ

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa edilizia ed urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite nella medesima. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere

abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO SESTO

CAUTELE DA OSSERVARE A GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 25 OCCUPAZIONE ED USO DEL SUOLO PUBBLICO

E' vietato ogni tipo di occupazione della sede stradale. E' vietato altresí ingombrare gli spazi pubblici nei centri abitati come anche ubicare chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati sulle fasce di rispetto delle strade.

Solo in caso di necessità, il Sindaco, a richiesta, può concedere l'occupazione temporanea della carreggiata sulle strade di tipo E) ed F), come classificate nell'articolo 2 del D.L.E. 285/92, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza del presente Regolamento edilizio, del D.L.E. 285/92, e successive modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 495/92 e del D.P.R. 147/93.

L'interessato deve prima ottenere l'autorizzazione presentando al Sindaco una domanda corredata di documenti, come prescritto all'articolo 17, punto 17.8, del Regolamento Edilizio.

Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare una somma da determinarsi caso per caso dal Sindaco a scopo di garanzia sulle spese di ripristino.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data d'occupazione.

Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Le opere di ripristino sono eseguite a cura e spese del titolare dell'autorizzazione. In caso di inerzia si provvederà alla esecuzione d'ufficio e le spese, determinate dall'Ufficio Tecnico, saranno rimesse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il Sindaco ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Quando lo consentono le condizioni e le esigenze di viabilità, il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, seguendo le procedure indicate al capo quarto e nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 20 del D.L.E. 285/92 e del presente Regolamento edilizio. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 26 SEGNALAZIONI, RECINZIONI ED ILLUMINAZIONE

Ogni cantiere deve essere recintato con cura per assicurare l'ordine ed il decoro urbano. Le recinzioni devono essere dotate di accessi che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori, e devono essere conformi alle norme del nuovo codice della strada, in ordine alle modalità ed ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzazione della visibilità sia di giorno che di notte, nonché agli accorgimenti necessari per la regolazione del traffico, e alle modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, oltre che nei casi di breve durata, quando si tratti solo di lavori interni o si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti. La esenzione potrà inoltre essere disposta quando le recinzioni possono creare ostacolo al transito pubblico.

Nel caso di esecuzione di ponteggi sulla pubblica strada o in confine con questa devono essere disposte nella strada sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte

stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 27 PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dall'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo e per gli operai e per i terzi; in ogni caso devono essere conformi alle norme del nuovo codice della strada, e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte sentito il tecnico comunale, il Sindaco può ordinare l'immediato sgombero del ponte indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

In caso di cattiva costruzione di un ponte sentito il tecnico comunale, l'Amministrazione può ordinare l'immediato sgombero del ponte indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Per garantire il decoro sulla pubblica via, in specie in particolari ambiti dell'abitato di particolare pregio ambientale, può essere prescritta la installazione, sulla facciata dei ponti e delle incastellature, di quinte opache o semiopache che nascondono le impalcature e le opere di demolizione o ripristino in corso nei fabbricati oggetto dell'intervento.

ART. 28 SCARICO DEI MATERIALI. DEMOLIZIONI. NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre, durante i lavori, specie se di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante pulizia degli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e sempre sotto l'osservanza dle presente Regolamento Edilizio.

ART. 29 NORME DI SICUREZZA -

Nella esecuzione dei lavori devono essere espletate tutte le formalità previste dal Dlgs 494/96 riguardanti la tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili.

ART. 30 RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente all'Amministrazione i ritrovamenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualunque genere. Questa disposizione si applica anche al ritrovamento di ossa umane.

TITOLO SECONDO. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI

ART. 31 TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI, INTERPRETAZIONI CONFORMI, E MODI DI MISURAZIONE

31.1 TERRITORIO O AMBITO TERRITORIALE

E' una estensione del territorio comunale delimitato cartograficamente e soggetto ad una o più specifiche normative previste dal piano urbanistico generale.

31.2 ZONA OMOGENEA

E' quella parte del territorio comunale o dei centri abitati che ha una specifica destinazione d'uso esclusiva o preminente (qualora siano ammesse altre destinazioni o funzioni integrative o complementari alla prima).

Il piano urbanistico generale ne definisce gli ambiti e ne prescrive, con specifiche norme le modalità attuative.

I piani particolareggiati o attuativi interessano in via generale l'intera zona omogenea o una porzione significativa di essa.

31.3 COMPARTO DI INTERVENTO

E' una parte di zona omogenea soggetta ad intervento unitario di pianificazione attuativa o particolareggiata.

Il piano urbanistico generale può definire gli ambiti territoriali del comparto di intervento o prescrivere per esso solo una dimensione minima. A sua volta il comparto di intervento può essere attuato con interventi parziali identificati come comparti edificatori.

31.4 DESTINAZIONE D'USO.

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, é il complesso di usi, o di funzioni, stabilite dal piano urbanistico per la zona, l'area, l'edificio. Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso, o

la funzione, preminente, la quale in via generale sarà accompagnata da altre funzioni e destinazioni che integrano e rendono possibile il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali e accessorie integrative, competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso.

In aggiunta, oppure in sostituzione, delle funzioni, o destinazioni, principali e accessorie possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni, per le quali sono richieste, però, le particolari dotazioni di servizi.

Inoltre, la destinazione d'uso di un edificio, o di una sua parte, dipende strettamente dal complesso delle sue caratteristiche edilizie, statiche, igieniche, impiantistiche, termiche, acustiche, di sicurezza, di accessibilità, e simili altre.

Le destinazioni d'uso dimostrabili preesistenti all'approvazione dello strumento urbanistico generale o attuativo non più conformi alle nuove destinazioni di zona possono essere conservate anche a seguito di interventi di restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni devono informarsi alle vigenti previsioni circa la destinazione d'uso di zona.

31.5 MODIFICA ALLA DESTINAZIONE D'USO

La modifica di destinazione d'uso di un edificio é subordinata alla conformitá urbanistica ed edilizia alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale o attuativo. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non siano rispettati i rapporti massimi, tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a servizi pubblici o a parcheggi.

Non possono essere autorizzate modifiche di destinazione per edifici, o loro parti, che non risultino idonei al nuovo uso per le caratteristiche edilizie, statiche ed altre sopramensionate.

31.6 SUPERFICIE TERRITORIALE

Superficie complessiva di una zona omogenea, di un comparto di intervento o di un comparto edificatorio sulla cui entitá si applicano gli indici ed i parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale o attuativo per disciplinare l'attività edificatoria.

La porzione di territorio destinata a viabilitá ed a spazi pubblici (standars) giá prevista dallo strumento urbanistico generale, non possono essere computate nel calcolo della superficie territoriale come sopra definita.

31.6 SUPERFICIE FONDIARIA.

La superficie fondiaria é quella parte del territorio destinata alla edificazione al netto delle aree destinate alla viabilitá, ai parcheggi pubblici ed agli spazi riservati ai servizi pubblici ed al verde pubblico (standard).

Nel comparto di intervento, regolato da un piano attuativo, la superficie fondiaria é la superficie nella quale é localizzabile, o localizzato, l'intero volume edilizio o l'intera superficie edilizia, costruibile.

31.7 LOTTO

La superficie fondiaria puó essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure essere suddivisa in piú lotti, la cui estensione complessiva determina, comunque, la superficie fondiaria.

Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o piú lotti, il volume, o la superficie, costruibile totale possono essere ripartiti fra i lotti in quote proporzionali alla loro estensione o liberamente determinate. In ogni lotto cosí individuato si devono rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie.

L'eventuale frazionamento di un lotto in piú parti, anche appartenenti a proprietari diversi, non determina il diritto ad edificare separatamente in tali parti.

Nelle zone omogenee già edificate, in relazione ad interventi per i quali non vi sia obbligo di piano attuativo, si può assumere come lotto legittimo di pertinenza di un fabbricato esistente quello che risulti sia in un atto amministrativo depositato presso il comune o sia in un atto pubblico registrato nella Conservatoria dei registri Immobiliari.

Non é autorizzabile l'edificazione su un'area libera frazionando un lotto già asservito ad un altro fabbricato esistente, a meno che la frazione d'area riservata come nuova pertinenza di questo non sia tale da soddisfare a tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti al momento del nuovo frazionamento. Per i fabbricati costruiti prima del 1967, nel caso di dimostrata assenza degli atti sopra indicati, si possono assumere come probanti la legittimitá del lotto di pertinenza, le planimetrie degli immobili allegate alle denunce per l'iscrizione nel nuovo catasto edilizio urbano, presentate in data precedente al 1/1/1967.

In mancanza anche di dette planimetrie, si definisce come lotto urbanistico consolidato quanto rilevato come delimitato da recinzione continua e non precaria dal rilievo aerofotogrammetrico effettuato nell'anno 1994 autorizzato alla diffusione in data 28.08.94.

Le domande di concessione e di autorizzazione relative a tali lotti devono essere sempre accompagnate da elaborati grafici esaurienti e dai documenti sopra prescritti per la dimostrazione della legittimitá dei lotti di pertinenza.

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile soltanto se confinante con una strada pubblica o privata non compresa in altri lotti consolidati.

31.7 INDICI DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Definisce in metri cubi a metro quadro, la quantità massima di volume costruibile prodotta dall'unità di superficie territoriale. Tale volume si localizza, di norma, nella porzione fondiaria del comparto di intervento con esclusione della quota riservata per la edificazione dei servizi pubblici.

31.8 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Definisce in metri cubi a metro quadro, la quantità massima di volume costruibile che può essere localizzata per unità di superficie fondiaria, l'intera o i lotti in cui questa è suddivisa.

Nel caso di distribuzione di volume, sui lotti in quote proporzionali alla superficie di questi, l'indice ha un valore costante in tutta la porzione fondiaria del comparto, valore numerico dato dal rapporto tra volume costruibile e superficie fondiaria. Invece, nel caso di distribuzione del volume sui lotti in quote non proporzionali alla loro superficie, l'indice varia da lotto a lotto, passando da un valore massimo ad uno minimo. Il calcolo del rapporto tra volume nel comparto di intervento e superficie fondiaria complessiva, fornisce solo il valore medio dell'indice.

31.9 RAPPORTO DI COPERTURA

Indice che definisce la porzione massima di lotto copribile dai fabbricati, il cui valore è espresso dal rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto.

31.10 VOLUME COSTRUIBILE DI UN EDIFICIO DA REALIZZARE O DA RECUPERARE

Il volume costruibile è il volume edilizio, che si può costruire sulla superficie fondiaria, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammessa, o territoriale per l'intero comparto di intervento, o fondiario, nei modi sotto indicati. Il volume, costruibile comprende sia quello degli edifici esistenti che il volume degli edifici progettati di nuova costruzione, di sopraelevazione e di ampliamento.

Il volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, come anche di una sua parte, è conteggiato con i criteri indicati appresso. Per quanto non contemplato in tali criteri di conteggio, si utilizzano i metodi e gli schemi geometrici previsti nell'articolo 4 del D.R.A.E.L. 2266/83.

Il volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, deve essere computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio o una sua porzione per la misura della sua altezza, determinata col metodo appresso indicato, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati appresso, calcolati nello stesso modo. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

L'altezza, ai soli fini del computo del volume, è determinata per fabbricato, o per porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzata che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Per il computo del volume si assume come altezza la distanza media tra la linea di intersezione tra la superficie esterna della parete più esterna del prospetto a monte e l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano del terreno sistemato, come definito al punto 31.26, sul prospetto a monte, sempre che il fabbricato sia coperto con terrazza oppure con tetto, composto da falde di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

Nel calcolo del volume di un edificio da realizzare o da recuperare é consentito non tener conto del volume del tetto solo se questo abbia pendenza inferiore al 35%, e che comprenda locali destinati a locali tecnici privati per gli impianti tecnologici o a locali di sgombero.

Per i tetti sfalzati o con le falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalzati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle sopradette utili per l'esenzione dal computo dei volumi superiori all'ultimo solaio orizzontale, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale lordo previsto al di sopra della predetta linea di intersezione tra la superficie della facciata e l'ultimo solaio.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, di cui al comma 31.23, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande loggiati e porticati.

I passi carrai necessari per l'accesso automobilistico al lotto sono esclusi dal calcolo dei volumi qualunque sia la loro dimensione in pianta.

Negli edifici per la residenza i piani interrati o seminterrati per almeno un lato partecipano al computo del volume con la sola parte superiore al piano di sistemazione definitiva sul prospetto a monte come definito al punto 31.27 solo se comprendenti locali privati per cantine, rimesse, impianti tecnici, produzione di calore, sgombero, Qualora detti locali siano destinati invece ad abitazione, attività artigianali, commerciali, anche di deposito, di rimessa pubblica e simili, tali vani seminterrati partecipano per intero al computo dei volumi.

Non costituiscono volumetria i manufatti non agibili nel loro interno costituenti arredo e sistemazione esterna del lotto o alloggiamento di impianti e/o macchinari. Nella determinazione della superficie coperta da utilizzarsi per il calcolo della volumetria non si tiene conto dei cornicioni,

oggetti ornamentali, lesene che sbalzano dal piano di prospetto dei fabbricati.

Si allegano al presente articolo schemi grafici esemplificativi già allegati al DPGR 9743-271 la cui normativa per il calcolo dei volumi viene adottata dal presente regolamento edilizio.

31.11 AREA COPERTA

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori compresi i volumi chiusi a sbalzo. Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi, le verande, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti, purché la loro superficie lorda non superi 1/4 della superficie lorda restante del fabbricato.

Sono pure escluse dal computo dell'area coperta le parti dell'edificio completamente sotteranee anche esterne al perimetro del fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, gli elementi di arredo e sistemazione esterna del lotto purché non costituenti volume, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale. Sono incluse, invece, le scale esterne, se chiuse, e quelle aperte di altezza superiore ad un piano.

31.12 DISTACCO

Il distacco si misura sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, comprendendo in questi i

balconi chiusi e le scale, sia aperte e sia chiuse. Sono esclusi i cornicioni e le grondaie, le lesene e gli aggetti ornamentali e, nei limiti previsti dal C.C., i balconi, le verande ed i loggiati.

Il distacco tra fabbricati é la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici prospicienti, o da opere costituenti edificazione come specificato al comma 31.16.

Due fabbricati si considerano prospicienti quando l'angolo formato in pianta dagli allineamenti delle pareti contrapposte relative ai due fabbricati é inferiore a 70 gradi sessagesimale.

Il distacco dal confine é la minima distanza ammessa tra un fabbricato, o tra un'opera costituente edificazione come sopra specificato, e il confine del lotto di pertinenza.

31.13 ARRETRAMENTO

E' la minima distanza fra l'edificio ed una infrastruttura viaria, una attrezzatura pubblica o lo stesso confine del lotto. Si misura dal punto del fabbricato piú vicino all'infrastruttura fino al limite pubblico prescritto dalle leggi, dal presente regolamento, in particolare al comma 31.32, o dallo strumento urbanistico generale. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica o al confine del lotto, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché l'indice di fabbricabilità fondiario si applica all'intero comparto di intervento.

31.14 CENTRO ABITATO

E' delimitato dalla cartografia dello strumento urbanistico generale come il perimetro continuo comprendente tutte le zone omogenee esclusa la zona con destinazione agricola.

31.15 CENTRO EDIFICATO

Ai sensi dell'articolo 18 della L. 865/71, é delimitato il centro edificato dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

31.16 EDIFICAZIONE

Costituiscono edificazione, e cioè modificazione edilizia del territorio, le attività di costruzione di nuovi edifici o manufatti, di ricostruzione o di ampliamento e di sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica, come definite nell'articolo 31 della L. 457/78.

L'edificazione, come sopra definita, deve essere assentita con concessione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione devono interessare soltanto parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza. Non é ammessa, pertanto, né la demolizione del fabbricato né lo svuotamento all'interno delle murature d'ambito, interventi tutti per i quali si devono considerare

definitivamente perse le strutture essenziali del fabbricato e che preludono ad un intervento di edificazione di un nuovo fabbricato, o di ricostruzione, da assumere come diversa dalla ristrutturazione.

Analogamente, la demolizione intenzionale o la rovina anche fortuita determinano successivi interventi di edificazione o ricostruzione.

In ogni caso, negli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi né gli incrementi di volume dell'edificio né gli ampliamenti compensati con demolizione di parti dello stesso edificio; in presenza di tali incrementi o ampliamenti compensati l'intervento é da considerare di ricostruzione.

La ricostruzione é assentibile soltanto se ammessa nelle norme di zona, mentre nella edificazione di un nuovo fabbricato si applicano le disposizioni specifiche.

31.17 EDIFICIO O FABBRICATO - SPESSORE DEL CORPO DI FABBRICA

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da produrre con nuova edificazione, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma separata da queste con muri che si elevano, senza interruzione, dalle fondamenta allla copertura, fornita di uno o piú accessi liberi sulla via, e dotata di almeno una scala autonoma, se si tratta di organismo a piú piani.

Tale costruzione, o organismo edilizio, si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, acciaio, resine, sintetiche, ecc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili). Si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione.

Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione.

Si intende per larghezza, o spessore, del corpo di fabbrica la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente é dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

31.18 FABBRICATO ACCESSORIO - TETTOIA

Si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale é

pertinente. Non ne può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente al fabbricato principale o per il servizio di un fabbricato principale esistente.

Il volume del fabbricato accessorio é compreso nel volume costruibile e computa come indicato al punto 31.10.

Per tettoia si intende uno spazio coperto, chiuso al massimo su tre lati destinato a ricovero di automezzi o masserizie ed edificato con soluzione di continuità rispetto ad altre volumetrie chiuse.

Se aperte su almeno tre lati non costituiscono volume al fine del calcolo della volumetria.

Se chiuse per più di due lati non rientrano nel computo dei volumi solo se la loro profondità in pianta non eccede i ml 2,80. La profondità sarà misurata sulla linea ideale perpendicolare al lato di maggior sviluppo.

Se adibite a esclusivo ricovero di automezzi potranno comunque avere profondità sino a ml 6,00 senza costituire volumetrie o superfici coperte utili per la verifica degli indici massimi prescritti per la edificazione.

Le tettoie, se edificate in adiacenza a fabbricati vengono classificate come loggiati e, in questo caso, si applica la normativa a questi applicabile.

Se edificate in aderenza di confine le tettoie non costituiranno rilevanza per la verifica della distanza reciproca dei fabbricati o per la distanza dai confini.

31.19 PASSO CARRAIO

Per passo carraio si intende una porzione del fabbricato sita al piano terreno, aperta su due fronti contrapposti utilizzabile per il transito vericolare ad atto a garantire la fruibilità degli spazi a parcheggio non direttamente raggiungibili dal fronte strada. La stessa superficie del passo carraio può essere computata quale spazio a parcheggio.

31.20 COSTRUZIONE NON PERMANENTE O PRECARIA

Nelle generalità si defiscono costruzioni non permanenti o precarie solo quei manufatti che, per il sistema costruttivo ed i componenti edilizi utilizzati, possono essere facilmente rimossi al termine del loro utilizzo.

Di queste deve essere sempre dichiarata la durata temporanea che non può mai essere superiore a 24 mesi.

Allo scadere del periodo dichiarato la costruzione deve essere rimossa e devono essere rimessi in pristino i luoghi di impianto della stessa.

Le costruzioni non permanenti o precarie possono essere temporaneamente allacciate ad i pubblici servizi e se prospicienti la pubblica via, devono avere caratteristiche estetiche e di finitura decorosa e comunque consone ai luoghi in cui sorgono.

Per queste costruzioni è escluso in ogni caso l'utilizzo anche temporaneo ai fini residenziali.

31.21 FRONTE DI UN EDIFICIO

Si dice fronte il tratto di un edificio apparente rispetto ad un punto di osservazione.

Lo sviluppo di un fronte é la distanza in metri fra i due punti estremi che sono visibili da

parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su un piano verticale, senza variazioni planimetriche, fino ai piani superiori dell'edificio.

31.22 LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

E' la piú lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.

31.23 VOLUME TECNICO

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, sporgenti oltre la copertura piana o la linea di gronda nel caso di copertura a falde, e destinate a vano scala, a torrino dell'ascensore, a centrale idrica, di riscaldamento o condizionamento ed in genere destinate ad ospitare impianti tecnologici necessari per la funzionalità dell'edificio. Tale volume tecnico non é computato nel calcolo del volume costruibile se non supera il 10% di tale volume.

Sono assimilabili ai volumi tecnici, ma con volume interamente non computabile, gli impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come, ad esempio, centrali modulari SIP, antenne radiotelevisive, cabine ENEL, serbatoi idrici, le stazioni di pompaggio, gli impianti di potabilizzazione, gli impianti di sollevamento e di depurazione fognaria, depositi di stoccaggio combustibile etc.

31.24 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza di un edificio su un prospetto coincide con l'altezza della parete esterna dell'edificio stesso. Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100% rispetto alla sezione orizzontale ideale del piano di imposta. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dall'area circostante l'edificio o dal piano stradale) alla linea di copertura definita dall'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura a terrazza; per gli edifici coperti a tetto inclinato, dalla linea di gronda del tetto in corrispondenza dell'estradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota del colmo rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se, invece, ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari (o mistilinei), con sviluppo massimo di fronte in pianta pari a ml 10,00. Per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà, però, superare il 20%, con massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro é misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete stessa interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza é misurata per ciascun corpo di fabbrica.

Per edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla minore larghezza del corpo di fabbrica, fra quelle previste dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Sono fatte salve le eventuali diverse e più precise disposizioni di tali norme d'attuazione.

L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico. Non viene computata l'altezza dei volumi tecnici.

31.25 STANZA O VANO UTILE - VANO ACCESSORIO - ALTRI VANI

Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, e gli altri spazi destinati

all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette, il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno metri 2.70 dal pavimento. L'ampiezza minima di detti vani dovrà essere pari a 9 mq e la loro dimensione minima ml 2,00; la cucina potrà avere superficie minima di 6 mq e dimensione minima di ml 1,60.

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Per altri vani s'intendono tutti quei vani che, pur compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, e simili).

31.26 INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI ESISTENTI: MANUTENZIONI, RESTAURI, ISANAMENTI, OPERE INTERNE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Non costituiscono attività di edificazione, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso, le opere di manutenzione straordinaria, e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, nonché tutte le opere soggette, come queste, ad autorizzazione.

Si considerano opere interne alle costruzioni quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona omogenea A (centro antico) rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

A) interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici.

B) interventi di manutenzione straordinaria, comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

C) interventi di restauro o di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Negli interventi di restauro o di risanamento conservativo è ammessa la demolizione, senza ricostruzione del volume edilizio equivalente, di parti degli edifici in contrasto con la qualità ambientale dell'impianto originario.

In tali interventi è anche consentita la demolizione, con ricostruzione immediata, di parti pericolanti costituenti l'organismo edilizio storico, come anche la ricostruzione di parti rovinare di cui sia documentata l'appartenenza all'organismo edilizio.

D) interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti 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;

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

31.27 TERRENO SISTEMATO E PIANO DI SISTEMAZIONE

S'intende per terreno sistemato il terreno risultante da spianamenti, livellamenti, terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, indicati nel progetto approvato, realizzati e sistemati prima della domanda di autorizzazione all'abitabilità o alla agibilità.

Per piano di sistemazione, pavimentato o piantumato, si intende il piano finito e sistemato in prossimità dei prospetti esterni dei fabbricati così come dettagliatamente previsto nel progetto autorizzato.

Qualsiasi modificazione del piano di sistemazione deve essere approvato anche in relazione alla verifica degli indici urbanistici di utilizzazione del lotto.

31.28 AREA SCOPERTA - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Per area scoperta dei cortili e dei lotti di pertinenza degli edifici si intendono le porzioni di terreno non impegnate da costruzioni o manufatti.

L'indice di piantumazione indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro con la eventuale specificazione delle essenze. Può essere riferito, e ciò sarà specificatamente indicato, alla superficie fondiaria o a quella territoriale.

31.29 AREE INTERNE AGLI EDIFICI: CORTILE - PATIO - CHIOSTRINA

Si intendono aree interne agli edifici quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso.

CORTILE. Si intende per cortile un'area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e da muri di cinta. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra pareti finestrate, non deve essere inferiore né a dieci metri né all'altezza della parete più elevata.

PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di una sola unità immobiliare sita in un edificio di un solo piano, o disposta all'ultimo pianodi un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a quattro metri e distanti fra loro non meno di quattro metri.

CHIOSTRINA. Si intende per chiostrina un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a undici metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a tre metri.

Le aperture prospettanti i cortili, i patii e le chiostrine non possono essere considerate per il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari prescritti all'art.34.3 del presente Regolamento Edilizio se a distanza inferiore a 8

ml dalle pareti contrapposte; costituiscono eccezione a quanto ora prescritto i locali destinati a disimpegni orizzontali e verticali (anche scale), servizi igienici, e locali di sgombero. Per questi locali si intendono comunque soddisfatti i requisiti igienico-sanitari di cui all'art. 34.3.

31.30 TIPI STRADE -

Le strade sono distinte in: strade di proprietà pubblica e strade di proprietà privata.

31.31 FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE E FASCIA DI RISPETTO

La fascia di protezione stradale é l'area latistante ad una strada, anche ferrata, di ampiezza minima determinata dalle disposizioni di legge, nella quale non é consentita l'edificazione.

Le fasce di protezione delle strade ferrate e delle tramvie sono stabilite dalla L. 2248/865 e dal D.P.R. 753/80 e sono misurate dalla rotaia piú vicina, come anche combinatamente dal limite della zona d'occupazione di questa o dal ciglio degli sterri e dei rilevati.

Le fasce di protezione per le strade extra urbane sono determinate dal Decreto Ministero Lavori Pubblici 1404/68. Secondo tale decreto, devono essere osservate nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale.

Queste disposizioni restano in vigore per quanto non in contrasto con il D.L.E. 285/92 e con le successive modifiche e integrazioni.

La fascia di rispetto é la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

La fascia di protezione stradale, la fascia di rispetto, unitamente alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, determinano l'arretramento degli edifici di cui al comma 31.13 del presente Regolamento.

31.32 DISTANZA DI SICUREZZA DALLE STRADE

E' la distanza dalle strade da osservare nel costruire tiri a segno, opifici e depositi di esplosivi, di gas o di liquidi infiammabili, nella coltivazione di

cave per mezzo di esplosivi, nonché nel realizzare stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale.

Tale distanza di sicurezza é stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal prefetto, previo parere tecnico degli enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco.

31.33 CIGLIO DELLA STRADA

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

31.34 FRAZIONAMENTO

Il frazionamento di terreni da lottizzare a scopo edificatorio é un'attività che predispone alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Ai sensi del presente Regolamento, tale attività può essere svolta legittimamente soltanto dopo il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e comporta l'obbligo di comunicare al sindaco l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastri inamovibili di riferimento planialtimetrico. Il frazionamento é collaudato dai competenti uffici comunali, che ne verificano la rispondenza al progetto di lottizzazione.

Anche il frazionamento dei lotti già edificati, o edificabili, in più lotti da interessare con distinte attività edificatoria, é soggetta ad autorizzazione nei modi prescritti nel presente Regolamento Edilizio.

31.35 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del servizio telefonico e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Nelle zone omogenee C, D, F e G, le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante o della pubblica amministrazione nel caso di piano attuativo di iniziativa pubblica.

Nelle zone omogenee E, ove non è prescritto piano attuativo, sono a totale carico del concessionario.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a concessione gratuita. Le opere e gli interventi previsti in materia di parcheggi nell'articolo 11, comma 1, della L. 122/89 costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della L. 10/1978.

31.36 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita.

31.37 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, idriche, di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica, e le corrispondenti opere d'urbanizzazione di un territorio regolamentato con un piano urbanistico attuativo.

31.38 INIZIO DEI LAVORI

I lavori si dicono iniziati allorché siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, come, ad esempio, la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

31.39 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione, di ampliamento, o di recupero di quelli esistenti si dicono ultimati quando sia stata richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

Pertanto, la data effettiva d'ultimazione dei lavori e della domanda di agibilità stabilisce anche la data certa di durata dell'atto di assenso, nonché la decorrenza dei termini per eventuali periodi di non modificabilità, o di modificabilità onerosa, dell'uso autorizzato.

TITOLO TERZO.

DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO PRIMO

REQUISITI AMBIENTALI DEGLI SPAZI INTERNI E SOLUZIONI CONFORMI

ART. 32 CRITERI PROGETTUALI

I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio e delle leggi vigenti e delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Le soluzioni progettuali adottate per l'impianto urbanistico e per la edificazione dei singoli manufatti devono contenere i seguenti criteri progettuali.

- L'inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc, così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.

- La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento, dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica tra gli edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.

- La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti gli edifici, in relazione alla loro destinazione d'uso.

- L'utilizzo appropriato delle tecniche e dei sistemi costruttivi.
- La corretta definizione dei procedimenti costruttivi ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire in modo chiaro dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, e costituisce oggetto di valutazione da parte della commissione edilizia. Gli elaborati di progetto devono comprendere a tale scopo, oltre le indicazioni prescritte al Capo quarto del Titolo secondo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, che deve risultare coerente con il sistema costruttivo adottato, la specifica collocazione delle apparecchiature e delle opere murarie necessarie per il completamento funzionale degli impianti a servizio dei fabbricati.

Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente regolamento.

Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L. 118/71 e del D.P.R. 384/78 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L. 13/89, del D.M.L.P. 236/89, della L.R. 32/91, e infine della L. 104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel D.M.I. 246/87.

I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L. 46/90 e del regolamento d'attuazione D.P.R. 447/91, della L.R. 17/89 e relativo regolamento, e della L. 10/91 con il regolamento D.P.R. 412/93.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/93.

ART. 33 NORME GENERALI

33.1 I PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto del livello della aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad

abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata centrali tecnologiche e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria, anche in relazione alla loro destinazione d'uso.

33.2 PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione o ad uffici di uso pubblico se almeno un lato del perimetro in pianta dell'intero piano seminterrato è sopraelevato rispetto al piano di sistemazione esterna che lo fronteggia e l'altezza utile interna è in ogni punto pari ad almeno ml 2,70.

I piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra devono essere impermeabilizzate accuratamente per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo, e aereate da intercapedini vuote e continue munite di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Se resi così idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente Capo primo e al Capo secondo seguente.

Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni del comma 33.1 precedente.

Il Sindaco ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

33.3 PIANI TERRENI

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 20 centimetri a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottouolo. E' consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili alla quota del piano esterno di sistemazione definitiva, a condizione che il piano di calpestio sia per tutto il suo perimetro esterno circondato da un cavedio areato la cui profondità sia almeno 50 cm.

Non possono essere dichiarati abitabili locali che prensino sullo spiccato delle murature o sulle pavimentazioni tracce di umidità ascendente per capillarità dagli spiccati delle murature stesse o dal piano di calpestio.

33.4 PIANO SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile é di 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,60.

33.5 AREE SCOPERTE

Tutte le aree destinate alla edificazione, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni che, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici, dovranno essere a giorno sui confini prospettanti spazi pubblici o a destinazione d'uso pubblica.

Aree scoperte fra edifici. Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e sistemate come prescritto nell'articolo 31.28.

Aree interne agli edifici. Negli spazi interni definiti nell'articolo 31.28 come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione sempre nel rispetto di quanto prescritto al punto 31.28. Nelle aree interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile.

Nelle aree interne definite nello stesso articolo come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura sempre nel rispetto di quanto prescritto al punto 31.28.

Non è consentita, nei cortili, la costruzione di muri di recinzione di zone del cortile, se non a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

Nelle aree interne definite come chiostrine nello stesso articolo possono affacciare solo disimpegni verticale o orizzontali e locali igienici, cucine o locali di sgombero. Nelle chiostrine non vi possono essere oggetti che ne riducano la superficie al di sotto dei limiti prescritti.

Nelle aree interne agli edifici sono ammesse le sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate; deve comunque essere assicurato lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati.

33.6 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L. 118/71 e al D.P.R. 384/78.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L. 13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2, della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel D.M.L.P. 236/89.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della L.R. 32/91.

Infine, ai sensi dell'articolo 24, primo comma, della L. 104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L. 13/89, sono eseguite in conformità alle sopraccitate disposizioni di legge.

33.7 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI

In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle stabilite dallo strumento urbanistico, dalle norme

tecniche e dal presente regolamento edilizio, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ART. 34 ABITAZIONI

Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali di seguito elencati.

Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

34.1 SUPERFICIE ABITABILE INTERNA E STANZE

Le superfici minime di seguito prescritte devono intendersi al netto di murature di qualsiasi genere, di sguinci relativi alle aperture, di soglie o di altri manufatti che occupano la superficie calpestabile di pavimento.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14.

L'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 28, e non inferiore a metri quadrati 38, se per due persone.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

34.2 ALTEZZA MINIMA INTERNA

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, é fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

E' ammessa una tolleranza pari a cm 3.

34.3 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso e comunque la superficie finestrata non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie netta del pavimento. Non vengono computate come superficie finestrata gli accessi prospicienti spazi di uso comune o a servizio di più unità immobiliari.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da bagno devono nelle generalità essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria.

E' consentita l'istallazione di servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle seguenti condizioni:

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti o ad impianti pressurizzati collegati a riserva idrica che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite le condizioni di sicurezza e di igiene. Per le scale e i disimpegni a servizio di più unità immobiliari siano dotati di idonea ventilazione meccanica.

34.4 ISOLAMENTO ACUSTICO

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

ART. 35 EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI

Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alla utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni del precedente articolo 34 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e nei predetti regolamenti speciali.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza di edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza l'obbligo di fornire la dotazione di parcheggi prescritta e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla L.R. 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal recupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero.

In conformità alle disposizioni dell'articolo 37 del presente Regolamento, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di

destinazione d'uso se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti nonché rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla L.R. 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L. 426/71.

Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, d'ufficio, di servizio, ecc. anche se fisicamente continue.

Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del D.P.R. 303/56.

ART. 36 SCALE

Le scale devono essere di norma completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se a servizio di più unità immobiliari poste a diversi livelli del fabbricato.

Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno così come normato al precedente articolo 34.3.

Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a 1,00 ml.

Le scale a servizio di più unità immobiliari devono avere:

- a) rampe con larghezza netta non inferiore a ml 1,20;
- b) pianerottoli di arrivo ai piani con dimensione minima pari a ml 1,50.

Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni relative ai requisiti di visitabilità previsti dalla Legge 13/89 e successivi regolamenti.

ART. 37 PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici e nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza

ad edificare prima del 28.1.1977, vale quanto previsto all'art. 35 per quanto concerne la dotazione di parcheggi.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 2 della L. 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla L.R. 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assentiti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L. 426/71.

Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva assunto, nell'articolo 31.10 del Regolamento Edilizio, per il calcolo del volume dell'edificio da realizzare o da recuperare.

Ai sensi dell'articolo 9, 1° comma, della L. 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al pianoterreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivamente nei termini di 90 giorni.

I parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

In particolari situazioni, regolate esplicitamente nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere adempiuto asservendo al fabbricato altre aree limitrofe ma non contigue o trasformando in un corrispettivo monetario, destinato dalla Amministrazione comunale con destinazione specifica alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il corrispettivo monetario è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'Istat nel tempo trascorso dalla data dell'ultima deliberazione in merito.

Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, e del suo regolamento di attuazione, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici. essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni

Il passo carrabile deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.

Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli; qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico veicolare, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale.

CAPO SECONDO

REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

ART. 38 SICUREZZA STATICA

Le costruzioni sia pubbliche che private debbono essere realizzate in osservanza di norme tecniche e delle procedure fissate dal Ministro per i lavori pubblici, anche di concerto col Ministro per l'interno.

In particolare devono essere rispettate le norme:

- per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e con struttura metallica, di cui alla L.1086/71 e al D.M.L.P. 14.2.1992;
- riguardante i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni pubbliche e private, di cui alla L. 64/74;
- per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al D.M.L.P. 8.1.87, e successive modifiche ed integrazioni;
- sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al D.M.L.P. 3.10.78.
- per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/93.

ART. 39 RISPARMIO ENERGETICO

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'articolo 27 della L. 10/91, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

I consumi di energia termica ed elettrica per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

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

La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.

Ai sensi dell'articolo 6 della L. 46/90, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione, di cui al D.P.R. 447/91, é obbligatoria la redazione del progetto per l'istallazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido e aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali e componenti parimente eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

ART.40 IMPIANTI TERMICI

Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dai ministri della sanità, del lavoro, degli interni, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici, richiamate nell'articolo 39 del presente regolamento.

Gli impianti termici devono essere progettati secondo le disposizioni della L. 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91, nonché della L. 10/91 e del regolamento D.P.R. 412/93.

Ai sensi di cui all'articolo 7 della L. 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

ART. 41 ASCENSORI E MONTACARICHI

Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/90 e del regolamento di cui al D.P.R. 447/91.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali e componenti parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui a:

Legge 24.10.42, n. 1415, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".

D.P.R. 27.4.51 n. 1767, "Regolamento per l'esecuzione della legge n. 1415 del 24.12.1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";

D.P.R. 27.4.55, n. 547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";

D.P.R. 29.5.63, n.1497, "Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato";

Circolare ministeriale del 29.4.66, n.80, "Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi";

Circolare ministeriale 5.12.66, n. 89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del D.P.R. 1497";

Decreto del Ministro dell'Interno del primo febbraio 1986, "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";

Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28 novembre 1987, n. 586 "Attuazione della direttiva n. 84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi";

Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 9 dicembre 1987, n. 587 "Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE relative agli ascensori elettrici.

Altre norme tecniche emanate successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento.

CAPO TERZO

REQUISITI AMBIENTALI DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE ESTERNE MINORI

ART. 42 COERENZA E COMPLETEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno essere coerenti per linee di gronda, per finiture e, in generale, per soluzione architettonica con gli edifici adiacenti.

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la funzionalità, il decoro e l'ordine dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle stesse. Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

I proprietari confinanti hanno l'obbligo di tenere le siepi piantumate in aderenza di confine in modo da non restringere o danneggiare la strada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine stradale e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.

I fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloratura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il sindaco, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge.

ART. 43 LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI

La larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a 8 metri, ne' sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore. Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore a 8 metri, al fine di completare il fronte stradale, sia nelle zone territoriali omogenee per le quali gli strumenti urbanistici consentano la sopraelevazione e sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, i due edifici confinanti con quello da costruirsi. In tal caso il nuovo fabbricato deve raggiungere, ma non superare, l'altezza del più alto dei due fabbricati confinanti e uniformarsi alle sue linee architettoniche, sempre però nel rispetto dello strumento urbanistico vigente, come previsto nell'articolo 42. Le disposizioni del presente articolo non si applicano ne' nelle zone A né nelle porzioni di zona B nelle quali permangono tracciati stradali originari.

ART. 44 MATERIALI, INTONACI E COLORITURE

Tutti i muri dei fabbricati, ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati a faccia vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono venire intonacati entro il termine di un anno dalla loro costruzione e comunque prima della dichiarazione di ultimazione lavori e della eventuale domanda di abitabilità. Il sindaco può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari devono far

corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento.

Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il sindaco può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, ad esempio, portali e finestre con archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura ecc. Negli interventi di demolizione parziale o totale, il sindaco può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona A e per quelli, anche in altre zone omogenee, su edifici di pregio ambientale o tradizionale, è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori tenui, da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia. E' consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione Edilizia.

ART. 45 RECINZIONI E INFISSI

Fatte salve le diverse eventuali disposizioni degli strumenti urbanistici, le recinzioni devono essere realizzate in tutte le zone omogenee esclusa la A a giorno, con uno zoccolo inferiore di muratura piena, avente altezza massima di un metro, e con una parte superiore formata da elementi costruttivi discontinui, tali da non impedire la visuale, infissi nella muratura sottostante, ed elevata fino alla altezza massima di metri 2,50 dal terreno sistemato, pubblico o privato.

Nella zona omogenea A, non sono consentite in genere le recinzioni a giorno. Fatte salve le più puntuali disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, tutte le recinzioni, anche se di lotti destinati a servizi pubblici e non ancora espropriati, non devono superare l'altezza di 2,50 metri, devono essere realizzate con pareti in pietra con faccia a vista o di muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui o della gamma cromatica delle terre. Uguale prescrizione è applicabile, secondo il giudizio della Commissione Edilizia, anche nelle altre zone omogenee là ove la nuova recinzione deve armonizzarsi con preesistenze ambientali ed architettoniche di pregio.

Se la recinzione deve essere costruita in continuità con altre preesistenti, conformi a quanto sopra disposto, deve uniformarsi nei materiali e nelle finiture ad almeno una delle due adiacenti.

Nei centri abitati e nelle zone fuori da centri abitati, comprese quelle previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le murature di recinzione devono essere realizzate alle distanze dal confine stradale previste nel codice della strada, di cui al D.L.E. 285/92, al regolamento di attuazione D.P.R. 495/92, e successive modifiche ed integrazioni, e richiamate negli articoli 31.30 e 31.31 del presente regolamento.

Similmente, alle recinzioni realizzate con siepi vive si applicano le particolari norme del nuovo codice della strada.

Quando sia consentito dalle predette norme, le recinzioni devono essere elevate sul perimetro dei lotti, fatte salve le diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In tutte le zone omogenee, é consentito di delimitare aree interne ai lotti, le quali siano pertinenti ad unità diverse, con le recinzioni a giorno sopra descritte. Gli elementi costruttivi discontinui possono essere utilizzati come sostegno di piante, anche rampicanti. L'assendo ad edificare tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo assenso al frazionamento del lotto.

Nella zona A, le grate di protezione delle finestre e le parti a giorno delle recinzioni devono essere realizzate con ferro lavorato e verniciato, con esclusione di ogni altro materiale, ed adeguarsi nelle forme e nei colori a quelle tradizionali.

ART.46 SERRAMENTI

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o di bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. In tal caso, i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e ad evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico. E' vietato usare per abitazione locali costruiti ad uso negozio, magazzino o altro, per i quali é stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

Nelle nuove costruzioni o nelle modifiche di destinazione d'uso le porte d'ingresso dei locali destinati ad abitazione, posti al piano terreno, non possono aprirsi direttamente sulla strada, o su spazi pubblici, neanche per dare aria e luce ai locali medesimi. E' consentito che le abitazioni esistenti poste al piano terreno, per ciascuna strada, o ciascun spazio pubblico sul

quale prospettino con almeno due locali, possono avere solo un locale anche non destinato soltanto ad ingresso, con apertura su strada o su spazio pubblico; ciò sempre con la condizione che i serramenti non si aprano verso l'esterno e non occupino lo spazio pubblico.

Per le nuove costruzioni le finestre dei piani terreni non possono essere munite di serramenti che si aprono all'esterno verso la strada, se non si trovano ad un'altezza di almeno 2,50 metri sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno 4.000 metri sulla sede veicolare.

ART. 47 BALCONI

Le distanze dalle strade e l'aggetto su di queste é regolato dal nuovo codice della strada, e dal suo regolamento d'attuazione, come anche modificati ed integrati, nonché dalle norme del Presente Regolamento per quanto di competenza del Sindaco.

Fatte salve più precise disposizioni degli strumenti urbanistici, nei centri abitati i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti e sia chiusi, aggettanti su spazi pubblici o su strade locali, non possono avere una sporgenza maggiore di metri 1,20 dalla linea di proprietà ed una altezza inferiore a 4,00 metri, misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelli che ne sono provvisti. In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare un ottavo della larghezza della strada, fermo lo sporto massimo già stabilito.

ART. 48 CHIOSCHI. EDICOLE. PENSILINE

Per l'ubicazione di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, od altre installazioni anche a carattere provvisorio fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni del nuovo codice della strada e del regolamento di attuazione e delle loro modifiche ed integrazioni.

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, o altre installazioni può essere consentita purché rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni non meno di 1,5 metri.

Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni stabiliti dal nuovo codice della strada.

Le pensiline, tettoie, pensili o appoggiate, occupanti spazi ed aree pubbliche non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 3,00 metri, misurata dal punto pi' basso di intradosso, rispetto al piano del marciapiede pubblico.

Dovranno inoltre essere munite di grondaie e pluviali per la raccolta e lo scarico delle acque. Tutti i manufatti previsti nel presente articolo dovranno essere disposti in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri di pubblico interesse.

ART. 49 LIMITI DI SPORGENZA IN GENERE

Gli elementi costruttivi degli edifici e gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area pubblica se non sopra l'altezza di tre metri dal suolo, misurata dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza. la sporgenza stessa non può superare la linea di proprietà più di 30 centimetri.

Elementi costruttivi di maggiore sporgenza possono essere consentiti ad altezze superiori ai 4,00 metri, ma non possono eccedere il limite di 60 centimetri. Può essere consentito che vetrine, bacheche e simili, che importino occupazione di suolo pubblico, sporgano dal vivo del muro non più di 20 centimetri.

ART. 50 OPERE PRIVATE DA ESPOSIZIONE

Per la esposizione al pubblico di vetrine, bacheche o simili, insegne o iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali, deve ottenersi l'autorizzazione del sindaco, richiesta secondo le prescrizioni del presente regolamento.

Sono vietate le insegne sporgenti oltre 10 centimetri dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.

Le facciate degli edifici destinati a negozio, anche in parte, devono essere progettate e realizzate in modo che le scritte e le insegne occupino posizioni prestabilite, coerenti con l'architettura dell'edificio.

ART. 51 SEGNALAZIONI ED INDICAZIONI

51.1 TARGHE PER DENOMINAZIONI STRADALI

Il comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione ed appone sui fronti dei fabbrica-

ti o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con la denominazione. Il proprietario riceve in consegna la targa ed é obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale é collocata.

In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al comune. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere.

51.2 TARGHE PER NUMERI CIVICI

In comune assegna ad ogni fabbricato uno o piú numeri civici, a seconda che sia dotato di uno o piú accessi alla pubblica strada, ed appone a proprie spese sui fronti dei fabbricati, o sul altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, l'indicazione del numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicazione ed é obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale é collocata.

In caso di demolizione di un edificio, o di soppressione di aperture di accesso, il proprietario ha l'obbligo di notificare al Comune i numeri civici aboliti e di restituire i relativi indicatori. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario le targhe asportate o deteriorate per effetto delle opere.

I proprietari hanno pure l'obbligo di chiedere al comune i numeri civici da applicarsi alle porte di accesso dei fabbricati di nuova costruzione sopra aree fronteggianti spazi pubblici o a quelle che venissero aperte dopo la numerazione generale degli edifici.

51.3 SEGNALETICA ED IMPIANTI PUBBLICI

Il Comune puó applicare per ragioni di pubblico servizio, sentita la commissione edilizia e previo avviso ai proprietari interessati, sui fronti delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici, cartelli indicatori ed apparecchi relativi ai servizi stradali di traffico e agli impianti pubblici, quando non sia possibile provvedere altrimenti. Il lavori saranno effettuati a cura e spese del Comune e degli enti di gestione.

I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte di un fabbricato in cui sia stato apposto uno degli indicatori di cui sopra, dovrá darne avviso al Comune, che provvederá alla rimozione e allo spostamento a proprie spese.

51.4 QUADRI PER PUBBLICHE AFFISSIONI

Il Comune puó, secondo le norme degli articoli precedenti, applicare sui fronti degli edifici, prospicienti strade, piazze, o spazi pubblici, i quadri

per le affissioni pubbliche, con provvedimento del sindaco, sentita la Commissione Edilizia. Con tale provvedimento, vengono stabiliti i luoghi d'applicazione dei quadri, tenendo conto dei divieti per speciali edifici, e conciliando le esigenze di tale servizio pubblico con il decoro e l'architettura dei fabbricati.

L'apposizione dei quadri é fatta a spese e cura del Comune. Per i proprietari valgono le stesse norme di cui agli articoli precedenti, in caso di lavori negli edifici interessati dai quadri.

CAPO QUARTO

STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE, OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

ART. 52 CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare ecc.) e le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio, ed in particolare alla disciplina del presente titolo terzo, così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso:

- Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
- Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e delle aree urbanizzate o urbanizzabili, e delle infrastrutture pubbliche come strade, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.
- La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc.), e nel paesaggio (quali ad esempio rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale) Deve in genere essere prescritto il rispetto di tutti i sopraelencati elementi naturali come pure il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica. Per queste ultime si devono

prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Mentre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.

- La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.
- La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia d'uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge.

Devono rispettare, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal consiglio comunale.

In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire, nelle forme previste dal presente Regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.

- Se l'attuazione dell'intervento è articolato in fasi, queste devono essere specificate anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso.

A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto d'intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali, compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi, allo scopo di predisporre la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.

- La previsione del programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante la convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presentino un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'articolo 3, comma 3, della L.R. 20/91 dovrà costituire parte integrante della convenzione il programma di ripartizione degli oneri relativi alla compiuta urbanizzazione delle aree.

Tale programma dovrà specificare, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscono alla convenzione in tempi differiti:

1 la quantità degli spazi per servizi da cedere al comune, che dovrà essere per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, non inferiore al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade e per parcheggi pubblici e il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere potranno essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;

2 l'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione. Detto contributo non sarà inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, dal rapporto £/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria. Il costo di dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto nella convenzione originaria, incrementato del 26,50% e aggiornato sulla base dell'indice Istat del costo della vita.

Il rispetto di tutti i criteri elencati nel presente articolo deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, e deve essere oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale.

Le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettate e realizzate, da parte di privati o di enti pubblici, oltre che in conformità al presente regolamento, curando che, nell'esercizio delle stesse e nelle attività di manutenzione, non si determinino pericoli o impedimenti alla circolazione dei veicoli e di persone.

ART. 53 VIABILITÀ LOCALE - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In tutte le zone, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica.

Le strade e gli spazi di sosta e parcheggio devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, D.L.E. 285/92, e del suo regolamento d'attuazione, D.P.R. 495/92, anche modificati ed integrati. Inoltre devono essere conformi al Regolamento edilizio, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme Tecniche) n. 60

del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

Nei centri edificati e nelle zone fuori centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili é consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere. E' vietato prevedere l'accesso diretto ai lotti da autostrade, strade extraurbane, e strade di scorrimento.

I nuovi innesti di strade pubbliche o soggette ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada. Gli accessi e le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo codice della strada devono essere resi conformi alle prescrizioni di questo e del suo regolamento di attuazione.

La dotazione di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non é obbligatoria, col consenso della Commissione Edilizia, qualora al fabbisogno di parcheggi pubblici per autoveicoli siano riservate aree apposite interne rispetto alle strade o strade locali di parcheggio.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO PRIMO - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Applicabilità del Regolamento Edilizio - Competenze	pag	1
Art. 2 - Deroghe	pag	1

CAPO SECONDO

**OPERE CHE COMPORTANO TRASFORMAZIONE EDILIZIA
ED URBANISTICA DEL TERRITORIO. MANUTENZIONI,
RESTAURI MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO.**

Art. 3 - Opere soggette a concessione	pag	3
3.0 - Generalità	pag	3
3.1 - Opere soggette a concessione, con corresponsione di contributo	pag	4
3.2 - Opere soggette a concessione gratuita	pag	5
Art. 4 - Effetti e validità della concessione	pag	5
Art. 5 - Durata della concessione	pag	6

Art. 6 - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione	pag	6
Art. 7 - Opere eseguibili d'urgenza	pag	9
Art. 8 - Opere esenti da concessione. Opere ed usi esenti da autorizzazione	pag	9

CAPO TERZO - ORGANI ISTRUTTORI

Art. 9 - Commissione Edilizia	pag	10
Art. 10 - Composizione della Commissione Edilizia	pag	11
Art. 11 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag	11
Art. 12 - Commissione Edilizia ristretta	pag	12
Art. 13 - Visti, pareri, nullaosta, autorizzazioni	pag	12

CAPO QUARTO - PROCEDURE

Art. 14 - Domanda di concessione	pag	14
Art. 15 - Allegati alla domanda di concessione	pag	15
15.1 - Opere, soggette a concessione onerosa, di ristrutturazione di edifici e di nuova costruzione. Opere soggette a concessione gratuita, da realizzare nelle zone agricole, nonché opere di ristrutturazione, convenzionate di cui all'art. 9 della L. 10/77, e di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Programmi integrati di cui all'art. 16 della L. 179/92	pag	15
15.2 - Opere di urbanizzazione	pag	18
Art. 16 - Domanda di autorizzazione	pag	19
Art. 17 - Allegati alla domanda di autorizzazione	pag	20
17.1 - Per le lottizzazioni e il frazionamento di lotti esistenti	pag	20
17.2 - Per l'apertura di strade private	pag	23
17.3 - Per interventi di manutenzione straordinaria su edifici esistenti, per gli interventi equiparati, di cui all'art. 6 comma 2, di restauro e di risanamento conservativo	pag	24
17.4 - Per l'esecuzione di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, comprese le opere esterne di cui al capo terzo del Regolamento Edilizio. Per la recinzione di terreni, per l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, per la costruzione di vasche d'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee	pag	24
17.5 - Per le costruzioni funerarie	pag	25
17.6 - Per le opere di demolizione in preparazione di attività edilizia, di rinterro e di scavo	pag	25

17.7 - Per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 6 comma 11 del Regolamento Edilizio	pag	26
17.8 - Per l'occupazione del suolo	pag	26
Art. 18 - Rilascio della Concessione o della autorizzazione. Documenti per il ritiro	pag	26
18.0 - Generalita'	pag	26
18.1 - Ritiro della concessione	pag	28
18.2 - Ritiro dell'autorizzazione	pag	28
Art. 18 BIS - Rilascio del certificato di abitabilità	pag.	31
Art. 19 - Pubblicita'	pag	32
ART. 19 bis - Competenza	pag.	32

CAPO QUINTO - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 20 - Inizio dei lavori	pag.	33
20.1 - Concessione o autorizzazione, alla esecuzione di opere	pag	33
20.2 - Autorizzazione senza esecuzione di opere	pag	35
20.3 - Esecuzione di opere esenti da concessione. Esecuzione di opere e mutamenti d'uso esienti da autorizzazione	pag	35
Art. 21 - Riferimenti fissi planialtimetrici	pag	36
Art. 22 - Controllo sui lavori	pag	36
Art. 23 - Ultimazione dei lavori	pag	37
Art. 24 - Responsabilità	pag	37

CAPO SESTO - CAUTELE DA OSSERVARE A GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.

Art. 25 - Occupazione ed uso del suolo pubblico	pag	38
Art. 26 - Segnalazioni, recinzioni e illuminazione	pag	39
Art. 27 - Ponti e scale di servizio	pag	39
Art. 28 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag	40
Art. 29 - Norme di sicurezza	pag	40
Art. 30 - Rinvenimenti e scoperte	pag	40

TITOLO SECONDO -

TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI

Art. 31 - Termini convenzionali ricorrenti, interpretazioni conformi, e modi di misurazione	pag	41
31. 1 - Territorio o ambito territoriale	pag	41
31. 2 - Zona omogenea	pag	41
31. 3 - Comparto di intervento	pag	41
31. 4 - Destinazione d'uso	pag	41
31. 5 - Modifica alla destinazione d'uso	pag	42
31. 6 - Superficie territoriale	pag	42
31. 6 - Superficie fondiaria	pag	43
31. 7 - Lotto	pag	43
31. 7 - Indici di fabbricabilita' territoriale	pag	44
31. 8 - Indice di fabbricabilita' fondiario	pag	44
31.9 - Rapporto di copertura	pag	44
31.10 - Volume, o superficie, costruibile, volume, o superficie di un edificio da realizzare o da recuperare	pag	44
31.11 - Area coperta	pag	46
31.12 - Distacco	pag	46
31.13 - Arretramento	pag	47
31.14 - Centro abitato	pag	47
31.15 - Centro edificato	pag	47
31.16 - Edificazione	pag	47
31.17 - Edificio o fabbricato - spessore del corpo di fabbrica	pag	48
31.18 - Fabbricato accessorio- tettoia	pag	49
31.19 - Passo carraio	pag.	49
31.20 - Costruzione non permanente o precaria	pag	49
31.21 - Fronte di un edificio	pag	50
31.22 - Lunghezza massima dei prospetti	pag	50
31.23 - Volume tecnico	pag	50
31.24 - Altezza degli edifici	pag	51
31.25 - Stanza o vano utile - Vano accessorio - Altri vani	pag	51
31.26 - Interventi edilizi su edifici esistenti: manutenzioni, restauri, risanamenti, opere interne - Ristrutturazione edilizia ed urbanistica	pag	52
31.27 - Terreno sistemato e piano di sistemazione	pag	53

31.28 - Area scoperta - Indice di piantumazione	pag	54
31.29 - Aree interne agli edifici: cortile- patio - chiostrina	pag	54
31.30 - Tipi strade	pag	55
31.31 - Fascia di protezione stradale e fascia di rispetto	pag.	55
31.32 - Distanza di sicurezza dalle strade	pag	55
31.33 - Ciglio della strada	pag	56
31.34 - Frazionamento	pag	56
31.35 - Urbanizzazione primaria	pag	56
31.36 - Urbanizzazione secondaria	pag	57
31.37 - Allaccio ai pubblici servizi	pag	57
31.38 - Inizio dei lavori	pag	57
31.39 - Ultimazione dei lavori	pag	57

TITOLO TERZO

DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE

CAPO PRIMO - REQUISITI AMBIENTALI DEGLI SPAZI INTERNI E SOLUZIONI CONFORMI

Art. 32 - Criteri progettuali	pag	64
Art. 33 - Norme generali	pag	65
33.1 - I piani interrati	pag	65
33.2 - Piani seminterrati	pag	65
33.3 - Piani terreni	pag	66
33.4 - Piano sottotetto	pag	66
33.5 - Aree scoperte	pag	67
33.6 - Barriere architettoniche	pag	67
33.7 - Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti	pag	68
Art. 34 - Abitazioni	pag	68
34.1 - Superficie abitabile interna e stanze	pag	68
34.2 - Altezza minima interna	pag	69
34.3 - Illuminazione e ventilazione	pag	69
34.4 - Isolamento acustico	pag	70
Art. 35 - Edifici, attrezzature e locali per usi diversi	pag	70
Art. 36 - Scale	pag	71
Art. 37 - Parcheggi	pag	72

CAPO SECONDO - REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

Art. 38 - Sicurezza statica	pag	74
-----------------------------	-----	----

Art. 39 - Risparmio energetico	pag	74
Art. 40 - Impianti termici	pag	75
Art. 41 - Ascensori e montacarichi	pag	76

CAPO TERZO - REQUISITI AMBIENTALI DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE ESTERNE MINORI

Art. 42 - Coerenza e completezza architettonica degli edifici. Manutenzioni	pag	77
Art. 43 - Larghezza minima dei fronti	pag	78
Art. 44 - Materiali, intonaci e coloriture	pag	78
Art. 45 - Recinzioni e infissi	pag	79
Art. 46 - Serramenti	pag	80
Art. 47 - Balconi	pag	81
Art. 48 - Chioschi. Edicole. Pensiline	pag	81
Art. 49 - Limiti di sporgenza in genere	pag	82
Art. 50 - Opere private da esposizione	pag	82
Art. 51 - Segnalazioni ed indicazioni	pag	82
51.1 - Targhe per denominazioni stradali	pag	82
51.2 - Targhe per numeri civici	pag	83
51.3 - Segnaletica ed impianti pubblici	pag	83
51.4 - Quadri per pubbliche affissioni	pag	83

CAPO QUARTO - STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE, OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Art. 52 - Criteri progettuali e opere di urbanizzazione	pag	84
Art. 53 - Viabilità locale spazi si sosta e parcheggio	pag	86

