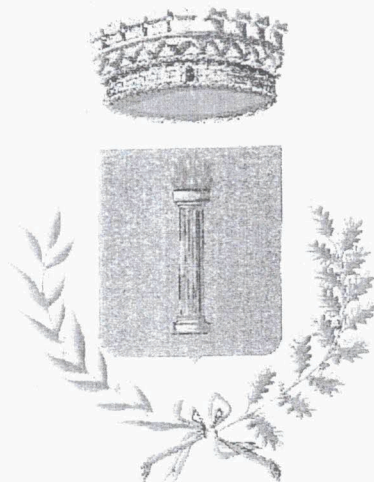


COMUNE DI
CIVITA D'ANTINO



REGOLAMENTO EDILIZIO

art. 16 LR 12/4/83 n. 18 e successive modifiche e integrazioni

IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 12-05-2001

Prof. Ing. Mario Centofanti (progettista)

Geom. Francesco Falcione (collaboratore)

DATA

AGGIORNAMENTI

OGGETTO

**CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1
OGGETTO

Il Regolamento Edilizio di seguito indicato in via breve con R.E., ha per oggetto gli interventi edilizi cioè le opere edilizie nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle. Esso si applica all'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 18/1983 modificata ed integrata.

Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del R.E.; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale.

Art. 2
CONTENUTI

Il R.E. contiene le norme edilizie comunali riguardanti le attività di costruzione e di modificazione fisica e funzionale degli immobili, compresi le norme igieniche ed ambientali di interesse edilizio ed i requisiti tecnici ed architettonici degli edifici e degli spazi esterni.

Il R.E. disciplina i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere e la verifica della loro conformità edilizia, ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n° 18/1983 modificata e integrata.

Art. 3
ESIGENZE, REQUISITI E PRESTAZIONI TECNICHE

Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi e misurabili, stabiliti dal R.E., ai sensi dell'Art. 16 commi 1/a e 2/c della L.R. n 18/1983 modificata e integrata, in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.

**CAPO II
COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 4
DEFINIZIONE E COMPITI

La Commissione Edilizia è organo consultivo del Comune nel campo urbanistico ed edilizio. Nel seguito del R.E. essa è indicata, in via breve, con C.E.

Sono di norma sottoposti al parere della C.E.:

- i piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti ;
- le varianti al R.E. vigente.

Sono sottoposte al parere della C.E. ove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ne ravvisi la opportunità:

- le proposte di annullamento di concessioni o autorizzazioni edilizie;
- le interpretazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

- le richieste di autorizzazione o concessione edilizia;
- le richieste di rilascio dei nulla osta ex L 1497/1939 in riferimento all'esercizio della subdelega di cui alla LR 47/1996.

Art. 5
COMPOSIZIONE E NOMINA

La Giunta Comunale nomina quali componenti della C.E.:

- cinque componenti effettivi, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su elenchi di almeno tre nominativi, proposti - sulla base dei curricula professionali - da ciascuno degli ordini o collegi professionali degli architetti, degli ingegneri, dei geometri, dei periti elettrotecnici, dei geologi;
- un componente effettivo in rappresentanza delle imprese locali

E' membro di diritto della C.E. il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con funzioni di presidente;

Non possono far parte della C.E. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge sia demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

Esercita le funzioni di Segretario della C.E., senza diritto di voto, un operatore del settore, designato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La C.E. rimane in carica per la stessa durata in carica del Sindaco, ed i suoi componenti possono essere rinominati una sola volta di seguito.

Il componente nominato che, senza giustificati motivi, non partecipi a tre sedute consecutive della C.E., decade dalla carica. Il Presidente della C.E., quando risulti dai verbali la condizione per la decadenza, è tenuto a darne comunicazione all'eventuale Ordine o Collegio di appartenenza nonché alla Giunta Comunale, la quale provvede, nella stessa seduta in cui prende atto dell'avvenuta decadenza, alla nomina del nuovo componente scelto tra i membri non precedentemente designati della terna.

Art. 6
FUNZIONAMENTO

La C.E. si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La C.E. è convocata dal Presidente con un preavviso di almeno cinque giorni; nei casi di motivata urgenza, il termine di preavviso può essere ridotto fino ad un giorno.

Il Presidente determina l'elenco dei progetti da esaminare, e lo rende noto anticipatamente ai componenti della C.E.; nei casi di motivata urgenza, detto elenco può essere modificato o integrato all'atto dell'adunanza.

Le adunanze della C.E. sono valide quando intervengono ad esse più della metà dei componenti, tra cui il Presidente.

Sono validi i pareri approvati con la maggioranza assoluta dei voti favorevoli dei componenti presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Qualunque determinazione della C.E. deve essere motivata nella formulazione del parere. In caso di pareri discordi tra i componenti, il parere della minoranza che ne faccia richiesta deve essere riportato integralmente nel verbale dell'adunanza.

La C.E. esprime sui progetti esaminati: parere favorevole; parere favorevole con prescrizioni; parere

contrario.

Per le questioni maggiormente rilevanti, il Presidente può designare come relatore, di volta in volta, un componente della C.E.. Durante le adunanze, la C.E. ha facoltà di sentire i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti in esame.

I componenti della C.E. non possono prender parte all'esame ed alla votazione delle questioni nelle quali in qualsiasi modo abbiano un interesse personale. La partecipazione al voto su di un'opera edilizia, costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori, il collaudo ed altre prestazioni professionali, come pure la costruzione, dell'opera medesima.

Delle adunanze della C.E. viene redatto verbale, firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti nominati. Il Segretario, inoltre appone sui disegni di progetto la dicitura: «Esaminato nella seduta del... dalla Commissione Edilizia», completata dalla propria vidimazione.

I pareri della C.E. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi, da pubblicare per quindici giorni consecutivi.

Il Responsabile dell'ufficio Tecnico comunale comunica agli interessati il parere negativo della C.E., qualora su di esso si fondi l'atto di diniego dell'abilitazione ad eseguire l'opera.

CAPO III CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 7 DEFINIZIONE

Ai sensi dell'Art. 18 della L. n° 47/1985, il certificato di destinazione urbanistica indica, per ciascun immobile (o parte di esso) compreso in un unico tipo di zona urbanistica omogenea, la destinazione di zona e di area, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edid:i, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia, contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune.

Nei casi di immobili ricadenti in più zone omogenee distinte nel P.R.G., può essere rilasciato un solo certificato di destinazione urbanistica, con le prescrizioni relative alle singole parti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica è obbligatoria per richiedere concessioni edilizie riguardanti interventi di nuova costruzione e interventi di recupero per trasformazione, e comunque interventi nelle zone di interesse storico-culturale e su edifici vincolati, tutelati o classificati, per i quali sia necessaria la concessione edilizia.

Art. 8 RICHIESTA E RILASCIO

Il rilascio del certificato di destinazione urbanistica può essere richiesto, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, dall'avente titolo al rilascio della concessione edilizia.

La richiesta deve essere compilata in due copie; su apposito modello completo di planimetria, e deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, il suo stato d'uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, ed essere corredata da documento comprovante il titolo, oppure

la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo stesso.

Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione. La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato di destinazione urbanistica rilasciato, e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità del certificato stesso.

Il certificato è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, e conserva validità per un anno, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti al momento del rilascio.

Per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il corrispettivo dovuto dal richiedente è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta e/o a ciascuna zona territoriale omogenea distinta, interessate dall'immobile oggetto del certificato.

CAPO IV PROCEDIMENTI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 9 TITOLO ABILITATIVO

Ha titolo ad ottenere l'abilitazione alla effettuazione di interventi edilizi, atti salvi i diritti dei terzi, il proprietario dell'immobile o il suo avente causa.

In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.

La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).

In caso di condominio, il soggetto avente titolo a presentare la richiesta di concessione edilizia è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini a realizzare l'intervento.

CAPO V CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 10 OPERE SOTTOPOSTE A CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia deve essere richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per tutte le opere e gli interventi edilizi quali nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, ristrutturazioni di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78, e comunque per tutti quelli per i quali non possa essere esercitata la facoltà di denuncia di inizio dell'attività o sia prevista l'autorizzazione edilizia.

La concessione edilizia deve essere richiesta anche per l'esecuzione di opere di restauro e di risanamento conservativo che non siano finalizzate al recupero abitativo degli edifici ricadenti nelle fattispecie di cui all'Art. 4 comma 8 della L. n° 493/1939.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 38

della L. n° 142/1990, non è richiesta la concessione edilizia, limitatamente alle opere ingiunte.

La concessione edilizia è gratuita nei casi seguenti e in tutti gli altri previsti dalle normative vigenti:

- interventi riguardanti impianti, attrezzature ed opere pubbliche di interesse generale, eseguiti dagli Enti istituzionalmente competenti diversi dal Comune;
- interventi riguardanti opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecnologiche, eseguiti anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
- interventi eseguiti in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità, e per i fini della protezione civile;
- interventi di restauro e ripristino dei parchi, dei giardini e dei siti storici.

Art. 11

RICHIESTA E DOCUMENTI

La richiesta di concessione edilizia è rivolta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente.

La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista .

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti:

- copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire e la provenienza patrimoniale dell'immobile, o relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato, quando è obbligatorio, oppure della relativa richiesta, se ne sono trascorsi i termini;
- estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a 3 mesi ;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, a colori e in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
- relazione tecnica dell'intervento contenente l'asseverazione di conformità del Progettista in merito al rispetto della L. n° 13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;

Nei casi qui di seguito indicati, quando siano necessari in relazione allo specifico intervento, il titolare dovrà inoltre acquisire ed allegare alla richiesta i seguenti atti di consenso:

- parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi richiesti dalle norme vigenti in materia di sicurezza dagli incendi, ovvero la documentazione attestante la relativa richiesta da almeno 60 giorni;
- approvazione della Soprintendenza ai beni culturali per interventi sugli immobili assoggettati alla L. n° 1089/1939 modificata e integrata, con allegata copia dei disegni di progetto, vistati; ovvero, ai sensi della L. n° 127/1997, la documentazione attestante la relativa richiesta da almeno 60 giorni;
- autorizzazione paesistica di cui all'Art. 7 della L. n° 1497/1939;

- parere dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno ai sensi della Direttiva 15 marzo 2000, G.U. n. 184 dell'8/8/2000;

- parere del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica designato dalla A.S.L.

- parere del Responsabile del Servizio Veterinario designato dall'A.S.L., ai sensi dell'Art. 2 comma 2/1 della L.R. 14.8.1981;

Vanno inoltre allegati gli altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc., diversi da quelli comunali, nonché di eventuali atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano richiesti, in conformità alle norme legislative e regolamentari, dal Responsabile del procedimento, ed in particolare:

- relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta da norme di legge o da strumenti urbanistici;

- certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. n° 12/1979, nei casi di cui all'Art. 70 commi 2 e 3 della L.R. n° 18/1983, e comunque per beneficiare della relativa gratuità della concessione;

Art. 12

ELABORATI DI PROGETTO

Alla richiesta di concessione edilizia devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie nella generalità dei casi .

Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del titolare, e la firma ed il timbro professionale del Progettista ;

Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

1) estratto del rilievo aereofotogrammetrico ed estratto del P.R.G., con indicazione della zona d'intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione del fabbricato di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;

2) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500, con indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato di fatto dell'area e delle aree limitrofe; e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti, e tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

3) planimetria, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e di tutti gli altri elementi utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

4) piante, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle finzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafiche);

- 5) sezioni, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- 6) prospetti in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati ed eventualmente almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- 7) eventuali particolari architettonici, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente edilizio; e comunque, in ogni caso, particolari delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- 8) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100 o 1:50, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi progressivi risultanti dall'Archivio Comunale;
- 9) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti;
- 10) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
- 11) progetti relativi agli impianti tecnici, ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, quando richiesti.

ART. 13

RILEVAMENTO ED UTILIZZAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI EDIFICATE PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dallo stato di fatto di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Art 14

ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI CON VINCOLO DI TUTELA

Per interventi di recupero per conservazione su edifici assoggettati alla L.n° 1089/1939, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, arredi, ornamenti ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni ed interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie antiche, rilievi, stampe,

documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;

e) relazione illustrativa sulle tecniche d'intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

Art. 15

ELABORATI DI PROGETTO PER OPERE DI TIPO INFRASTRUTTURALE

Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in due copie, riducibili in formato UNI A4, sono:

- estratto del rilievo aereofotogrammetrico ed estratto del P.R.G., con indicazione della zona d'intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione delle opere in progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
- planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500, con indicazione quotata delle curve di livello, dei confini, delle strade, dei pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle aree verdi e delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dei luoghi di intervento e di quelli limitrofi; con l'indicazione delle opere in progetto, delle loro dimensioni e caratteristiche, delle loro distanze dai confini e dagli edifici, e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza;
- profilo generale delle opere, in scala 1:500, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento;
- sezioni quotate, in scala adeguata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- particolari costruttivi, in scala 1:50 o 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- illustrazione e certificazioni - anche fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

Art. 16

PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA

All'atto della richiesta di concessione edilizia, l'Ufficio competente a riceverla controlla la completezza della documentazione allegata, come pure quella degli elaborati di progetto. La mancanza di documenti e/o elaborati comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita, cosicché non si dà avvio al procedimento. Contestualmente viene comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento (di cui agli articoli 4 e 5 della L 7 agosto 1990 n. 241) nonché il numero del protocollo assegnato.

Sono istituiti, presso l'Ufficio competente al ricevimento della richiesta, i seguenti repertori, sulla base del tipo di intervento a cui il progetto appartiene:

- a) opere soggette a concessione edilizia;
- b) opere soggette ad autorizzazione edilizia;
- c) opere richieste in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L. n° 47/1985;
- d) opere soggette ad asseverazione con denuncia di inizio attività;

e) opere soggette a nulla-osta ai sensi dell'Art. 7 della L. n° 1497/1939 e della L.R. n° 46/1996.

L'esame delle richieste avviene secondo il numero progressivo della pratica ed il numero di repertorio di cui al comma precedente. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico, il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.

Le richieste devono essere presentate, dal titolare o da suo delegato (con delega scritta), direttamente a mano presso l' Ufficio Tecnico Comunale, ai fini di un immediato riscontro della completezza degli atti e della documentazione.

Art. 17
ISTRUTTORIA

Entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento ne cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della L. n° 241/1990, e successive modificazioni.

Il termine può essere interrotto, una sola volta, se il Responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta, richiede all'interessato integrazioni documentali; e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento redige la propria relazione, contenente la valutazione sull'ammissibilità tecnico-giuridica dell'intervento e sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie nonché alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

In caso di valutazione positiva, il Responsabile del procedimento, nei casi previsti dal presente R.E., sottopone il progetto alla C.E., la quale deve esprimersi non oltre la scadenza del termine dei 60 giorni decorrente dalla presentazione della richiesta.

Entro 10 giorni dalla scadenza del suddetto termine dei 60 giorni, il Responsabile del procedimento, sulla base della propria relazione di cui al precedente comma 2 e sulla base dell'eventuale parere della C.E. nei casi previsti dal presente R.E., ma anche indipendentemente in caso di inerzia della C.E., formula la propria motivata proposta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per l'emanazione del provvedimento finale, oppure per il suo diniego.

In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.

Art. 18
RILASCIO E RITIRO

La concessione edilizia è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui all'Art. 24 comma 4 della L. 4/12/1993 n.493. L'avvenuto rilascio viene notificato agli interessati.

La concessione edilizia è rilasciata con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, e con l'indicazione dei termini massimi di inizio ed ultimazione dei lavori, che sono rispettivamente di un anno dal rilascio della concessione e di tre anni dall'inizio dei lavori, fatti salvi la facoltà di indicare motivatamente termini più brevi, in caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi di urgenza.

Ai sensi dell'Art. 60 comma 9 della L.R. n° 18/1983 modificata e integrata il Sindaco può consentire un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

La concessione edilizia può contenere eventuali prescrizioni, formulate nel parere della C.E. per gli aspetti architettonici ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento per gli aspetti normativi. Può inoltre contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.

La concessione edilizia deve essere ritirata dal Titolare entro 60 giorni dalla notifica del rilascio; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento entro tale termine, e su richiesta dell'interessato, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può prorogare tale termine, per un periodo massimo di 180 giorni dalla data della notifica.

Art. 19
PROCEDIMENTO SOSTITUTIVO

Decorso senza risposta il termine complessivo di 85 giorni, il richiedente la concessione edilizia può, nelle forme di legge, sollecitare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'esecuzione degli adempimenti nei 15 giorni successivi, fatto salvo il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

In caso di perdurante inadempienza, l'interessato può richiedere al Presidente dell'Amministrazione Provinciale l'applicazione del procedimento sostitutivo, ai sensi di legge ex art. 60 LR 18/83 modificata e integrata e ex art. 2 comma 60, punti 5 e 6 della L. 662/1996.

Art. 20
DECADENZA

Apposita procedura di decadenza ed archiviazione della concessione edilizia viene attivata nei seguenti casi:

- mancato ritiro della concessione entro il termine prescritto;
- mancati inizio ed ultimazione dei lavori entro i termini prescritti;
- entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati nei termini prescritti.

La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposito atto, su proposta del Responsabile del procedimento, e notificata agli interessati.

In caso di decadenza della concessione, dovrà essere presentata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.

Art. 21
CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA

La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G., del P.P. di attuazione, di altri Piani o Programmi di settore, o a quelle del R.E., può essere rilasciata esclusivamente per edifici o impianti pubblici e di interesse pubblico. Essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, e le distanze dai confini e tra edifici; salvo che per edifici ed impianti di proprietà pubblica, nel qual caso sono derogabili anche gli indici di edificabilità.

La concessione edilizia in deroga è rilasciata dal Dirigente del Settore secondo il procedimento di cui agli articoli precedenti, su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 22

PUBBLICITÀ E RESPONSABILITÀ

Le concessioni edilizie rilasciate, con la specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

L'affissione all'Albo Pretorio non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, e può ricorrere contro la concessione edilizia in quanto questa sia in contrasto con le disposizioni di leggi o di regolamenti o con le prescrizioni di strumenti urbanistici.

La richiesta di visione e di copia è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi dei documenti relativi, ed in ottemperanza alle norme di legge per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

Il rilascio della concessione edilizia fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Art. 23

TRASFERIMENTO

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti; i quali a tale scopo dovranno richiederne al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica all'atto di concessione.

Art. 24

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE AFFERENTE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. n° 10/1977. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro della concessione edilizia, fatta salva la possibilità di rateizzazione.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa tabella parametrica vigente alla data di presentazione della richiesta di concessione.

Art. 25

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. n° 10/1977, che ne stabilisce anche i casi di esenzione.

Il pagamento del contributo di concessione afferente al costo di costruzione è dovuto all'atto del ritiro della concessione edilizia, quantomeno per una quota parte; per la restante quota parte è ammessa la rateizzazione, purché il saldo avvenga prima della scadenza di fine lavori.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta di concessione.

**CAPO VI
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Art. 26

OPERE SOTTOPOSTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'autorizzazione edilizia prevista dall'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457 è richiesta nei seguenti casi ad eccezione di quelli consentiti con la denuncia di inizio dell'attività :

- interventi di manutenzione straordinaria e di restauro- risanamento, comprendenti anche le pertinenze;
- opere di demolizione e di recupero del sedime, parziale o totale, di fabbricati esistenti;
- opere di scavo, reinterro e rilevato, che non siano connesse alla coltivazione di cave e torbiere;
- opere di deposito ed esposizione a cielo aperto di materiali, con esclusione di rottami, cascami e rifiuti;
- opere di arredo urbano, come specificate nel relativo Piano comunale per l'arredo urbano, se esistente;
- opere di allestimento del verde, come specificate nel relativo Piano comunale per il verde, se esistente;
- impianti di distribuzione automatica di carburante, costituiti da sole apparecchiature di erogazione, pensiline e chiosco spogliatoio-servizi;
- impianti di pubblicità e propaganda,
- interventi relativi ad opere di edilizia funeraria;
- parcheggi ad uso esclusivo dei residenti realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato e nei locali siti al piano terreno dei fabbricati

Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi della L. n° 142/1990, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

Nel caso di opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere all'esecuzione anche senza la preventiva autorizzazione, con l'obbligo di segnalarlo al e di richiedere l'autorizzazione stessa entro i successivi 15 giorni.

Art. 27

PROCEDIMENTO

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata dall'avente titolo al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale.

Alla richiesta devono essere allegati gli stessi documenti occorrenti per la concessione edilizia, limitatamente a quelli necessari per il tipo d'intervento di cui trattasi, e gli stessi elaborati di progetto, limitatamente a quelli necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire.

Nel caso in cui ciò sia necessario o previsto, il progetto indicherà anche le soluzioni di ripristino e/o risistemazione dello stato dei luoghi e dei fabbricati, da eseguirsi dopo che siano state rimosse o esaurite le opere autorizzate.

Nel caso di modeste opere che non presentino alcuna rilevanza né tecnica né architettonica, e che siano ben

identificate attraverso la documentazione del produttore, non è richiesta la firma del Tecnico abilitato, fatte salve le disposizioni di legge.

I termini per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione edilizia sono rispettivamente:

- di 45 giorni e di 15 giorni, nei casi in cui ai sensi dell'Art. 9 comma 2 della L. n° 122/1989 si formi il silenzio-assenso dopo 60 giorni dalla richiesta;

- di 75 giorni e di 15 giorni, nei casi in cui ai sensi dell'Art. 48 della L. n° 457/1978 si formi il silenzio-assenso dopo 90 giorni dalla richiesta.

Qualora il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale non si pronunci entro i termini di cui al comma precedente, e purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, del R.E., e degli altri Piani, Programmi e Regolamenti che riguardino l'oggetto, l'autorizzazione edilizia si intende assentita.

Art. 28

RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Nei casi in cui il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale lo ritenga opportuno, l'autorizzazione edilizia è rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui vengano a mancare le condizioni per il mantenimento in essere di quanto autorizzato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea risistemazione.

L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare, ed eventualmente trasferito al suo avente causa, con la richiesta dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

CAPO VII

ESERCIZIO DELLA SUBDELEGA IN MATERIA PAESISTICA

Art. 29

INTERVENTI EDILIZI SU BENI PAESISTICI DI CUI ALLA L.R. N° 47/1996

Qualora l'intervento edilizio abbia ad oggetto un bene paesistico tutelato, per la cui modifica esteriore la relativa autorizzazione sia di competenza del Comune ai sensi della L.R. n° 47/1996, si applicano le disposizioni del presente articolo.

Il Responsabile del procedimento, il cui nominativo è comunicato al richiedente all'atto della presentazione della richiesta di autorizzazione paesistica ai sensi dell'Art. 7 della L. n° 1497/1939, svolge l'istruttoria entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta, e, ove il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale lo ritenga opportuno, sottopone il progetto per il parere tecnico alla C.E., che si pronuncia nei successivi 15 giorni.

L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, ed è inviata al Ministero dei Beni Culturali, ai sensi dell'Art. 82 del D.P.R. n° 616/1977, e per conoscenza al Settore Urbanistica e Beni Ambientali della Regione.

Il parere espresso a fini di autorizzazione paesistica vale anche ai fini del rilascio della relativa concessione o autorizzazione edilizia, a condizione che il progetto stesso, in sede di autorizzazione paesistica, non sia stato oggetto di prescrizioni modificative.

CAPO VIII SANATORIA

Art. 30

CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN SANATORIA

Nei casi di richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'Art. 13 della L. n° 47/1985, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale, secondo le procedure di cui agli articoli precedenti.

Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:

- relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;

- elaborati grafici nei quali siano evidenziate, con distinta grafia, le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

CAPO IX VARIANTI

Art. 31

VARIANTI A CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Le varianti a concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie rilasciate, possono essere richieste al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma comunque prima che se ne sia ultimata l'esecuzione.

Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio delle concessioni o autorizzazioni a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.

Le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali o varianti non essenziali.

Art. 32

VARIANTI IN CORSO D'OPERA EX ART. 15 DELLA L. N° 47/1985

Sono varianti in corso d'opera (comunque non essenziali) ai sensi dell'Art.15 della L. n° 47/1985, quelle che: risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al R.E. vigenti e non in contrasto con quelli adottati; non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro come definiti all'Art. 31 della L. n° 457/1978; e non interessano immobili vincolati ai sensi delle L. n° 1089/1939 e n° 1497/1939 e successive modifiche e integrazioni.

La richiesta di concessione o autorizzazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, sulla base dell'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse, ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.

La richiesta deve contenere la dichiarazione di un Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'Art. 15 della L. n. 47/1985.

Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione, e per le parti da sostituire o da consolidare.

La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare della concessione e dal Progettista.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale concede o autorizza la variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità, operata dagli Uffici comunali, con le stesse modalità richieste agli articoli precedenti.

Nel caso di varianti in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 della L. n° 47/1985 che inoltre non comportino modifiche alle regole ed ai caratteri compositivi dei prospetti, e non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel provvedimento di concessione edilizia, è ammessa la procedura della semplice asseverazione edilizia, purché l'immobile non ricada nei casi di esclusione.

CAPO X ASSEVERAZIONE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 33

ASSEVERAZIONE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

II seguenti interventi, come previsti dall'art. 2 comma 60, punto 7 della L. 662/1996, se ed in quanto rispettino tutte le disposizioni degli strumenti urbanistici adottati o approvati e del R.E., e non riguardino immobili soggetti a vincoli di tutela per effetto di strumenti urbanistici o delle Leggi n° 1089/1939, n° 1497/1939, n° 431/1985 o n° 183/1989, sono sottoposti solo ad asseverazione con denuncia di inizio attività di cui all'art. 2 della L. 24/12/1993 n. 537.

- a) Opere di manutenzione straordinaria, sia all'interno che all'esterno degli edifici, nonché opere di restauro e di risanamento conservativo aventi analoghe caratteristiche;
- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche con elementi esterni che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Recinzioni, cancellate e muri di cinta;
- d) Aree per attività sportive e ricreative, senza creazione di volumetrie;
- e) Opere interne alle singole unità immobiliari, purché senza modifiche alla sagoma ed ai prospetti e senza pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) Revisione e/o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, nonché realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- g) Varianti non essenziali a concessioni o autorizzazioni edilizie rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nell'atto di concessione;
- h) Parcheggi di pertinenza di edifici esistenti, ricavati nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Nei casi di opere di restauro e di risanamento conservativo non aventi per oggetto il recupero abitativo di edifici esistenti, il Titolare deve depositare presso il Comune, contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio attività, a pena dell'inefficacia della denuncia stessa, la ricevuta attestante il pagamento del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'Art. 3 della L. n° 10/1977.

Art. 34
MODALITÀ E CONTROLLO

Per effettuare gli interventi di cui all'Articolo precedente, l'avente titolo, almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve presentare al Dirigente del Settore la denuncia di inizio di attività, accompagnata da una relazione, compilata in base all'apposito modello e sottoscritta da un Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al R.E., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia vale anche come comunicazione di inizio lavori.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro il termine di inizio lavori, qualora riscontri la mancanza di una delle condizioni stabilite per il legittimo esercizio della denuncia di inizio attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le opere, e, nel caso più grave di falsa attestazione del professionista abilitato, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed all'ordine o collegio di appartenenza.

L'asseverazione comprende sempre:

- gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi;
- la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie.

Per effetto dell'Art. 4 comma 12 della L. n° 493/1993 modificata e integrata, il Tecnico che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica utilità, ai sensi degli Artt. 359 e 481 del Codice Penale.

Qualora la denuncia di inizio dell'attività venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di concessione, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte della concessione al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio della concessione stessa. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a concessione.

Le opere denunciate dovranno essere eseguite entro tre anni dalla data di inizio lavori, ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori, come pure trasmettere la scheda tecnica descrittiva delle opere, che vale come certificato di conformità edilizia, se ed in quanto regolarmente asseverata.

CAPO XI
OPERE COMUNALI

Art. 35
OPERE PUBBLICHE COMUNALI

I progetti di opere pubbliche comunali, approvati dagli Organi competenti, non necessitano della concessione edilizia.

I relativi elaborati progettuali devono comunque essere compilati e corredati della asseverazione di un

progettista abilitato secondo quanto previsto dalla specifica legislazione e normativa tecnica vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

Il Responsabile del procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al R.E., salvi i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.

CAPO XII ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 36

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Il Titolare di concessione o autorizzazione edilizia, deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio dei lavori, in forma documentabile, e utilizzando l'apposito modello.

Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata per iscritto al Dirigente del Settore entro 15 giorni.

Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare deve presentare al Dirigente del Settore richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine, i lavori possono comunque avere inizio.

Art. 37

VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali.

Copia del provvedimento abilitativo all'edificazione e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, dall'Ufficio del Cenio Civile e dal Servizio Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.

Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, alla concessione, all'autorizzazione, all'asseverazione, ed alle norme vigenti in materia.

Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Art. 38

Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

Il Costruttore, il titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono

responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell' ambiente.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lgs. n° 494/1996 in attuazione della Dir. CEE 92/57 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, e a tutte le altre norme vigenti.

Il cantiere deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'impresa esecutrice che ne è responsabile.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D. L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lgs. n° 285/1992.

Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 39

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla L. n° 1089/1939.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

CAPO XIII

CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 40

PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI

Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo all'attività edilizia può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La proroga può essere richiesta dal Titolare, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.

La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile.

Art. 41
COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Per tutte le opere eseguite con concessione edilizia, autorizzazione edilizia o asseverazione, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salva nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in forma documentabile, la fine dei lavori.

La comunicazione di fine lavori, redatta in base all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.

Art. 42
TOLLERANZA ESECUTIVA

In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, un a tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza nelle misure è pari al 2%.

La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

ART. 43
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Affinchè gli edifici o parti di essi possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità

La richiesta del rilascio del certificato di abitabilità di cui all'art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato e/o metalliche, ove presenti; oppure dichiarazione del Direttore dei lavori che l'opera non è soggetta a tale certificazione;
- b) certificato di conformità alle norme per l'edilizia antisismica ai sensi dell'art. 28 della L 64/74; oppure dichiarazione del Direttore dei lavori che l'opera non è soggetta a tale certificazione;
- c) certificato finale di prevenzione incendi quando previsto ai sensi della L 818/84;
- d) dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della L 47/85 , ovvero consultazione di partita catastale ;
- e) dichiarazione del Direttore dei Lavori , ai sensi dell'art. 4 del DPR 22 aprile 1994 n. 425 , che deve certificare, sotto la propria responsabilità , la conformità rispetto al progetto approvato , l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ;
- f) dichiarazione del proprietario dell'immobile o dell'intestatario della concessione edilizia, resa sotto forma

di perizia giurata, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 11, comma 2, punto 2 del D.M. 236/1989, attuativo della L. 13/1989 e successiva L. 104/92 e DPR 503/1996.

g) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico o quando previsto, relativo certificato di collaudo, ai sensi dell'ART. 11 della L. 46/1990.

CAPO XIV SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI

Art. 44

MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE COSTRUZIONI

Tutti gli edifici e tutte le aree libere, devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del Titolare responsabile dell'immobile.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree, ferme restando le prerogative del Sindaco quale Autorità Sanitaria Locale.

Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del Sindaco.

Anche in assenza di ordinanza del Sindaco, quando si determini una situazione di pericolo imminente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni, mediante un intervento urgente effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di concessione o autorizzazione, ma deve essere immediatamente comunicato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, e regolarizzato nei successivi 30 giorni.

Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; ed inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso, per far eseguire le opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura necessarie per la sicurezza, l'igiene ed il decoro dei luoghi.

Art. 45

NUMERI CIVICI

Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L. n° 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.

Il Titolare riceve in consegna l'indicatore, ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche.

Art. 46

CARTELLI ED APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE

Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati, e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939 e della L. n° 1497/1939.

ART. 47
PASSI CARRAI

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'Ente che la Gestisce, al rispetto delle norme del P.R.G. e del codice della strada.

I passi carrai e le uscite dalle autorimesse che si immettono sulla viabilità pubblica o di uso pubblico e su passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico, debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico pedonale e veicolare.

L'uscita da passi carrai e autorimesse deve essere studiata e realizzata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, anche con l'usilio di specchi.

Le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate, che comunque devono corrispondere alle vigenti norme di sicurezza, debbono terminare al massimo in corrispondenza del bordo interno del marciapiedi e/o della recinzione.

Le rampe vanno realizzate in materiale antidrucciolevole e con scanalature per il deflusso delle acque. La loro pendenza non può superare il 35%; la larghezza minima non può essere inferiore a ml 2,50 se rettilinee e 3,50 se curvilinee e con adeguato raggio di curvatura.

ART.48
MOBILITÀ PEDONALE, MARCIAPIEDI

I marciapiedi, i porticati e in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antidrucciolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a trenta centimetri, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a ml 1,50 lungo le strade di nuova realizzazione previste dal P.R.G. e non inferiori a 0,70 ml per le strade esistenti.

ART.49
RECINZIONI E CANCELLI

Le recinzioni ed i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita al cancello stesso.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le prescrizioni dettate dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

In ogni caso i muri di cinta non debbono superare 1,00 ml di altezza massima se realizzati in piano, o di altezza media massima se realizzati in pendenza.

Sono esclusi i muri di sottoscarpa e di contenimento.

Le recinzioni, sempre del tipo visivamente permeabile, poste al disopra dei muri, potranno avere una altezza massima di ml 1,50 per un totale massimo complessivo di ml 2,20 (muro + recinzione).

Sono vietate le recinzioni opache alla visuale.

**CAPO XV
INABITABILITA'**

Art. 50

DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'Art. 222 del R.D. n° 1265/1934 e del D.P.R. n° 425/1994.

Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.

L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 51

Utilizzazione abusiva

Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di abitabilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Art. 221 del R.D. n° 1265/1934.

Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o utilizzabilità, provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

**CAPO XVI
PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE**

ART. 52

DIMENSIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Gli spazi coperti, delimitati in ogni lato da pareti, sono da considerare:

- locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere, scale ed ascensori interni);
- vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala ed ascensori);
- locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone: negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi; uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

I locali di abitazione e i locali che consentono la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:

- soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto; uffici, studi, professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte

affluenza di pubblico

- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre ospedali, cliniche, case di cura, edifici di interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

ART. 53

Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi;
- l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile netta minima, comprensiva dei servizi, pari a mq. 28,00 se dotato di un solo posto letto, ed a mq. 38,00 se dotato di due posti letto;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14,00;
- tutti i locali abitabili devono fruire di illuminazione e aereazione naturale diretta ed essere provvisti di finestra apribile;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia);
- la cucina in nicchia, eventualmente annessa al soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima mq. 9,00 se ad un letto, 14,00 se a due letti, e misura minima lineare di m. 2,10;
- corridoi e locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,10.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (legge 5.8.1978 n. 457 e altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimesse o posto macchina.

La superficie di cui ai precedenti commi va intesa quale superficie netta interna all'alloggio ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

ART. 54

Parametri e standards

Altezze dei locali abitabili (misurate da pavimento a soffitto): altezza minima ml. 2,70 per locali ad uso abitativo, studi professionali e uffici.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di ml. 2,70 e con un minimo, nel punto più basso di ml. 2,20 e per i locali accessori di ml. 2,40 con un minimo nel punto più basso di ml. 1,80.

Vani accessori: altezza minima netta ml. 2,40 esclusi androni e vani scala e salvo quanto previsto da leggi e regolamenti specifici.

I locali destinati a garages singoli, autorimesse private e cantine la cui altezza netta superi i ml. 2,50, se fuori terra, e ml. 3,00 se seminterrati sono da considerarsi nel calcolo della superficie edificabile.

Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc) adibiti ad uso commerciale, debbono avere altezza minima interna ml. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, e debbono avere i seguenti requisiti:

- se realizzati al piano terreno debbono avere vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- vani di porta, di vetrina o di finestra aperti all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno un sesto della superficie degli ambienti con apertura a riscontro d'aria;
- eventuali adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità planimetrica superiori a ml. 7,00;

- dotazione di almeno un bagno per esercizio.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere maggiore o uguale a ml. 3,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati idonei impianti di areazione e condizionamento dell'aria.

ART. 55

REQUISITI DI ABITABILITÀ, ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del vano servito.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12.

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

- ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascun di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno.

ART. 56

PIANI SEMINTERRATI

Sono i locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

I seminterrati possono essere abitabili, qualora :

- l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml. 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso
- non meno dei 2/3 dell'altezza interna netta, misurata nella parte più interrata del locale, sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.
- pavimenti a quota non inferiore a ml. 1,00 rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri isolati dal terreno mediante intercapedini areate, pavimenti protetti mediante materiali idonei di impermeabilizzazione contro l'umidità del suolo e poggiati su idonei vespai,
- finestre di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con ml. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'aria libera.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

ART. 57

PIANI INTERRATI

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno

esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere destinati esclusivamente a vani accessori .

I pavimenti vanno protetti mediante materiali idonei di impermeabilizzazione contro l'umidità del suolo e poggianti su idonei vespai,

Le pareti esterne dei locali interrati vanno protette con una idonea intercapedine di isolamento aerea di larghezza pari ad un terzo dell'altezza tra il piano di calpestio più basso e la quota della sistemazione esterna del terreno.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un idoneo impianto di sollevamento delle acque.

ART. 58
SOTTOTETTI

I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata sono di norma utilizzabili per volumi tecnici , locali di sgombero , lavanderia e stenditoio.

I sottotetti possono essere abitabili, a condizione che oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione pari a 1/10 della superficie netta di calpestio, e ventilazione devono avere i solai di copertura protetti da un adeguato rivestimento coibente per realizzare l'isolamento tecnico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con aperture nel rapporto massimo di 1/0 della superficie del pavimento del vano servito .

CAPO XVII
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 59
Igiene e tutela dell'ambiente - Salubrità del suolo

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni, è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

ART. 60
Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata nei confronti di :

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

Per l'attenuazione dei rumori dall'esterno occorre garantire che i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento saracinesche, canne di scarico, vanno opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

ART. 61

Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- Acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- Acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- Acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee, nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalle vigenti norme.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi vigenti.

CAPO XVIII

BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 62

DISPOSIZIONI GENERALI

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, strutture ed impianti pubblici di uso collettivo e sociale ed in quelli privati dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche di cui

- L 30 marzo 1971 n. 118
- DPR 27 aprile 1978 n. 384
- L 9 gennaio 1989 n. 13
- DPR 14 giugno 1989 n. 236
- L 5 febbraio 1992 n. 104

CAPO XIX

LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDIFICATORIO

ART. 63

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Il Piano di lottizzazione, compilato ai sensi degli articoli 19 e 23 della LR 18/83 modificata e integrata, deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni del P.R.G., e deve essere esteso ad un comparto di attuazione come individuato sugli elaborati grafici del P.R.G.

Il Piano di lottizzazione è costituito da una convenzione con allegato progetto planivolumetrico.

Il proprietario o i proprietari che intendono lottizzare a scopo edificatorio devono presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale apposita istanza.

Qualora non esista la unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto sottoposto a piano di lottizzazione, la lottizzazione può essere promossa anche solo da una parte dei proprietari, purché i

promotori dispongano di almeno il 70% delle superfici complessive comprese nel comparto o almeno il 60 % della Superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione che deve essere conforme ai contenuti di cui all'art. 19 della LR 18/83 modificata e integrata:

- 1) Stralcio del P.R.G. vigente;
- 2) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 3) relazione geologica, a firma di tecnico abilitato, sulle caratteristiche dei terreni;
- 4) planimetria di progetto in scala 1:500 dei fabbricati;
- 5) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 6) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 7) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico spazi di verde attrezzato); con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 8) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità fondiaria;
- 9) norme di attuazione contenente prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi;
- 10) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.;
- 11) estratto di mappa e certificati catastali relativi ai terreni inclusi nella lottizzazione , unitamente ad un elenco delle proprietà catastali con le relative quote;
- 12) planimetria (1:2000) su base catastale riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso previste dal P.R.G.;
- 13) proposta di convenzione con i contenuti di cui all'art. 23 della LR 18/83 modificata e integrata;
- 14) planimetria in scala 1:2.000 catastale , con la individuazione delle aree in cessione gratuita per le opere di urbanizzazione ;
- 15) planimetria in scala 1: 500 con la individuazione delle aree in cessione gratuita per le opere di urbanizzazione ;
- 16) planimetria in scala 1:500 con il progetto delle opere di urbanizzazione in cessione;
- 17) progetto esecutivo in scala adeguata e in pianta, prospetti, sezioni, profili, e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, con particolare riferimento alle strade, i parcheggi , il verde, le reti fognarie e idriche, la illuminazione esterna..

Dopo l'approvazione del Piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale , previo parere della C.E., il rilascio delle singole concessioni edilizie conformi è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune e le Proprietà interessate.

CAPO XX
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 64

VALIDITÀ ED EFFICACIA

Dalla data di entrata in vigore, il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.

Il R.E. non si applica, tuttavia, agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata denuncia di inizio attività o richiesta di concessione di autorizzazione edilizia in data antecedente a quella di entrata in vigore.

Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi della L. n° 142/1990.

Art.65

RIFERIMENTO NORMATIVO GENERALE

Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E., in materia di procedimento amministrativo, su organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L. n° 241/1990, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.

Per quanto non specificato nella presente disciplina edilizia e negli altri eventuali regolamenti comunali, si applicano le leggi statali e regionali vigenti.