COMUNE DI CAGLIARI
SERVIZIO URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamento 30/11/2013 DCC 69 – 13/02/2014 BURAS 8

CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ARTICOLO 1 - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.

In particolare il R.E. definisce:

a) il procedimento relativo al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il rilascio del certificato di destinazione d'uso, del parere preventivo, delle concessioni, delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;
b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio;
c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
d) i compiti e le responsabilità degli operatori esterni della progettazione, della realizzazione e del controllo;
e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
f) i requisiti (e le specifiche di prestazione), cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne delle singole unità immobiliari e/o condominiali.

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, terrazze praticabili, scale interne, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali androni di ingresso, scale, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie delle scale va calcolata in proiezione per ogni piano. Sono esclusi dal calcolo, e quindi non computabili nella Snr, i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto Vlordo/Slorda del sottotetto) inferiore a m 1,70.

a.3) Superficie complessiva (Sc): è data da: Sc = Su + 60% Snr. 1(3)

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile netta (Sn) e superficie accessoria (Sa):

a.4) Superficie utile netta (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

a.5) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

a.6) Superficie totale (St): è data da: St=Sn+60% Sa.

a.7) Superficie di vendita: si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

B) SUPERFICIE LORDA (SL)

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

È data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, i porticati, compresi i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-window, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) FRONTE di un fabbricato

Per fronti di un fabbricato si intendono le proiezioni ortogonali dell'ingombro massimo del fabbricato su piani verticali passanti per i confini del lotto nel quale insiste.

Per estensione di un fronte s'intende la proiezione dell'ingombro massimo del fabbricato, valutato ortogonalmente alla viabilità prospettante il lotto.

Nel caso di lotti il cui perimetro è costituito da una figura composta anche da linee curve, il perimetro del lotto ai fini della valutazione del fronte, si deve assimilare ad una figura poligonale circoscritta alla figura reale avente un numero di lati non superiore a 5.

G) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

g.1) Piano di un edificio - Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

g.2) Posizione del piano rispetto al terreno - Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

g.3) Piano fuori terra o piano terra - Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

g.4) Piano seminterrato - Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota di sistemazione del terreno ed il cui intradosso del solaio (soffitto) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.0,70 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

g.5) Piano interrato - Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore, anche in un solo

punto, a m.0,70.

g.6) Soppalco - S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale - non superiore al 40% della superficie sottostante - di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Tale superficie nel caso in cui sia praticabile dovrà delimitare uno spazio con un'altezza media interna di m 2,00 e dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici finestrate. Nel caso di altezze medie inferiori ai m 2,00, il soppalco potrà essere destinato a locale di sgombero non praticabile. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

H) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

h.1) Altezza utile dei locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali con elementi strutturali a vista, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza fino all'intradosso degli stessi elementi strutturali. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

h.2) Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

h.3) Altezza delle fronti (Hf): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale1 e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su, con l'esclusione del piano attico in ritiro;

linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35%) intesa come intersezione tra intradosso del piano inclinato con il piano di facciata

h.4) linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%)

sommità del parapetto o elementi similari posti con continuità, aventi l'altezza superiore a ml 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

h.5) Altezza massima dell'edificio (Hm): è la massima fra le Hf del fabbricato.

I) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 2.50 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi del codice civile.

i.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (Dl): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato e il confine di proprietà, di zona, o stradale;

i.2) Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

i.3) Distanza tra pareti finestrate (D3): è la distanza minima assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata.

i.4) Indice di visuale libera (ivl): è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

L) DEFINIZIONE DI VOLUMI

l.1) Volume Utile (Vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

l.2) Volume Lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

l.3) Volume Urbanistico (Vur): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante, con riferimento alla configurazione finale, alla quota dell'estremo superiore calcolata facendo riferimento a quanto contenuto, esclusivamente in merito alle modalità di calcolo geometrico del volume, nella circolare Assessore EE. LL. n. 2 del 20/03/1978 con allegati schemi grafici, esclusi i balconi aggettanti. Sono ricomprese nel computo dei volumi le superfici chiuse lateralmente su tre lati con profondità maggiore di 2,50 metri e i vani ascensori.

È consentito detrarre dal calcolo del volume urbanistico il sottotetto, da considerarsi volume tecnico, poggiante su un cordolo perimetrale di Hmax 25 cm, con pendenza massima del 35% e altezza netta interna al colmo non maggiore di 2,00 m, ed inoltre, le parti delle quali si prevede espressamente la detraibilità negli artt. 61 e 64.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia in ampliamento volumetrico, qualora per motivi funzionali ovvero per esigenze di rappresentanza, di immagine e qualificazione, ovvero per esigenze tecnologiche, sia necessario realizzare ambienti destinati ad hall, atri, sale per congressi, spettacolo, ristoro e intrattenimento, di altezza interna superiore ai 3,50 m, sono considerati volumi tecnici e quindi esclusi dal calcolo del volume urbanistico le parti oltre i 3,50 m di altezza interna relative agli ambienti sopraindicati. Tali ambienti non sono soppalcabili.

I volumi tecnici definiti al comma che precede non possono comunque eccedere il limite del 15% della volumetria urbanistica ammissibile.

Nel caso di modifica della destinazione d'uso di tali locali non è consentito l'incremento della superficie lorda (SL) del pavimento dell'edificio.

l.4) Volume Totale (Vt): è il volume geometrico complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

l.5) Volume Tecnico (Vtec): è il volume geometrico complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite, nei limiti delle costruzioni accessorie e nel rispetto dei distacchi previsti dal C.C., purché destinate a:

- centrale termica;
- vasca antincendio;
- locale per distribuzione di energia elettrica, gas, etc.;
- serbatoi;
- ascensore e corpi scale per le parti emergenti il lastrico solare o nei casi di adeguamenti di costruzioni esistenti;
- ascensori per gli edifici residenziali di nuova costruzione da realizzarsi con non più di tre livelli fuori terra;
- le parti oltre i 3,50 m di altezza interna relative agli ambienti destinati ad hall, atri, sale per congressi, spettacolo, ristoro e intrattenimento, realizzati per motivi funzionali ovvero per esigenze di rappresentanza, di immagine e qualificazione, ovvero per esigenze tecnologiche;
- sottotetto poggiante su un cordolo perimetrale di Hmax 25 cm, con pendenza massima del 35% e altezza netta interna al colmo non maggiore di 2,00 m.

l.6) Volume esistente (Ve): è il volume regolarmente assentito, anche attraverso concessione in sanatoria.

M) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

m.1) Superficie territoriale (St): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

m.2) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

m.3) Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

m.4) La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.U.C. per ciascuna zona omogenea.

m.5) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

m.6) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

m.7) Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).

m.8) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

N) DEFINIZIONE DI LOTTO INTERCLUSO

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti

parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area inedificata appartenente alla stessa zona omogenea.

CAPO II - TIPI DI INTERVENTO

ARTICOLO 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della L. 457/1978.

ARTICOLO 4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/1978.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino in aumento i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

ARTICOLO 5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett. c) della Legge 457/1978.

Sono altresì da comprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle unità immobiliari che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle stesse, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle unità immobiliari.

ARTICOLO 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente.

Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio; ristrutturazione parziale ogni altro caso.

ARTICOLO 7 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.d.A. del P.U.C.

È ammesso l’utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti. Non si ha mutamento della destinazione d’uso quando si modifica parzialmente l’uso dell’immobile o dell’unità immobiliare per non più del 30% della superficie utile e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l’immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.

ARTICOLO 8 - NUOVA COSTRUZIONE

Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).

ARTICOLO 9 - AMPLIAMENTO

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del (40 %) delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione.

Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

ARTICOLO 10 - DEMOLIZIONE

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:

a) demolizione senza ricostruzione;
b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

ARTICOLO 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli 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 (art. 31 lett. e) della L. 457/1978).

ARTICOLO 12 - SISTEMAZIONE DEI TERRENI

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

ARTICOLO 13 - INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO

Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici; lapidi e cippi commemorativi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- tutte le opere relative all'allestimento funzionale e decorativo degli spazi pubblici;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;

OPERE MINORI

Si definiscono "Interventi relativi alle «opere minori» i seguenti interventi:

- tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- cabine di pubblici servizi;

- recinzioni;
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- edilizia funeraria.
- unità esterne di condizionamento;
- antenne varie ad esclusione di quelle della telefonia cellulare;
- recinzioni;
- barbecue di minime dimensioni.

CAPO III - UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI

ARTICOLO 14 - FUNZIONI DI INDIRIZZO - RILASCIO DEL «CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA»

Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.

In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.U.C. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normativa di carattere territoriale-urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, predisposto dall'Ufficio Tecnico, è rilasciato dal Dirigente della divisione urbanistica agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

RICHIESTA

L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Sindaco il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, unitamente alla planimetria catastale, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa secondo la normativa vigente.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo, nonché nei casi esplicitamente indicati nelle norme di attuazione del P.U.C. e deve essere allegato alla richiesta di concessione richiamando gli estremi dell'avvenuto rilascio.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

Nei casi in cui la richiesta del certificato di destinazione urbanistica sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la richiesta di concessione o autorizzazione, allegando copia della richiesta inoltrata.

ARTICOLO 15 - PARERE PREVENTIVO

Il Parere Preventivo è lo strumento mediante il quale l'Amministrazione si esprime sulla fattibilità di interventi significativi di trasformazione del territorio comunale e fornisce indirizzi ed eventuali prescrizioni specifiche.

Tale strumento in primo luogo ha lo scopo di informare il soggetto interessato degli intendimenti dell'Amministrazione in ordine a programmi di realizzazione di opere pubbliche comportanti l'espropriazione delle aree e, in secondo luogo, di indirizzare le scelte progettuali generali del soggetto proponente, al fine di perseguire un assetto territoriale equilibrato e conforme alle scelte ed agli obiettivi del PUC.

Il Parere Preventivo è obbligatorio nel caso di piani urbanistici attuativi ed è invece facoltativo nel caso di immobili vincolati, di interventi relativi ad edifici ovvero complessi edilizi di rilevante interesse per caratteristiche formali ed architettoniche, consistenza e localizzazione.

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Nel caso di piani attuativi interessanti aree classificate BS3* e S3* il soggetto interessato potrà richiedere all'Amministrazione il nulla - osta sulla fattibilità dell'intervento in relazione a programmi di realizzazione di opere pubbliche comportanti l'espropriazione delle medesime aree.

A tale scopo dovrà presentare una relazione sintetica nella quale dovranno essere indicati gli estremi catastali delle aree interessate, le volumetrie in progetto e le destinazioni d'uso ed una planimetria schematica dell'intervento proposto. Entro 90 giorni dalla data di presentazione la richiesta dovrà essere esaminata dal Consiglio Comunale che esprimerà il proprio parere sulla base dei documenti di programmazione già approvati, ovvero in corso di approvazione. Decorso tale termine il parere si intende espresso in senso favorevole.

Successivamente, in caso di parere favorevole, come nel caso di tutti i piani urbanistici attuativi interessanti aree in trasformazione (C, IC, GI, GI/s, .), il soggetto interessato dovrà richiedere il rilascio del parere preventivo di cui al 3° comma del presente articolo.

La richiesta per gli interventi soggetti al rilascio del nulla osta di cui al 4° comma dovrà essere presentata entro 6 mesi dal rilascio del medesimo, pena la sua decadenza.

La richiesta dovrà contenere i termini essenziali per la descrizione dell'intervento proposto, con particolare riferimento al suo impatto e alla sua sostenibilità.

La documentazione da presentare, in 4 copie eliografiche ed in supporto informatico (file di estensione DWG e DOC), è costituita dai seguenti elaborati:

- planimetria della zona in scala 1:2.000;
- rilievo dell'area in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione dei limiti delle proprietà, delle opere di urbanizzazione esistenti, dei fabbricati circostanti, e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
- documentazione fotografica dell'area; le fotografie devono essere a colori in formato minimo 15 x 10 cm montate su cartoncino A/4 con didascalie e planimetria con indicati i punti di ripresa;
- relazione illustrativa contenente l'indicazione delle scelte progettuali generali, delle caratteristiche urbanistiche dell'intervento;
- planovolumetrico dell'intervento in scala opportuna con rappresentazione tridimensionale ed eventuale simulazione di inserimento nel contesto.

Entro 60 giorni dalla data di ricevimento, la proposta, a seguito di istruzione dell'Ufficio competente e di parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio(ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E), dovrà essere esaminata dal Consiglio Comunale il quale esprimerà le proprie valutazioni in merito fornendo gli indirizzi necessari per la predisposizione del progetto definitivo nonché eventuali prescrizioni specifiche relative ai requisiti prestazionali dello stesso.

Entro i dieci giorni successivi al pronunciamento del consiglio, il Parere Preventivo è notificato dal Dirigente della Divisione Urbanistica al soggetto proponente; le valutazioni, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni in esso contenute vincolano l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del piano definitivo.

PROGETTI EDILIZI

Nel caso di immobili vincolati, di interventi relativi ad edifici ovvero complessi edilizi di rilevante interesse per caratteristiche formali ed architettoniche, consistenza e localizzazione, nonché nel caso in cui un soggetto avente titolo al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia lo richieda, la richiesta dovrà contenere la descrizione dell'intervento proposto, con particolare riferimento all'inserimento nel contesto urbano ed all'aspetto architettonico.

La documentazione da presentare, in 4 copie eliografiche ed in supporto informatico (file di estensione DWG e DOC), è costituita dai seguenti elaborati:

- planimetria della zona in scala 1:500;
- rilievo dell'area in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione dei limiti delle proprietà, delle opere di urbanizzazione esistenti, dei fabbricati circostanti, delle piante quotate dell'immobile oggetto dell'intervento e di tutti i piani, delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, di almeno due sezioni e di ogni altro elemento utile al fine di descrivere compiutamente lo stato di fatto;
- documentazione fotografica dell'area; le fotografie devono essere a colori in formato minimo 15 x 10 cm montate su cartoncino A/4 con didascalie e planimetria con indicati i punti di ripresa;
- relazione illustrativa contenente l'indicazione delle scelte progettuali generali, delle caratteristiche

architettoniche dell'intervento;

- piante, prospetti e sezioni schematiche dell'intervento in scala opportuna con rappresentazione tridimensionale ed eventuale simulazione di inserimento nel contesto; dichiarazione del progettista attestante che la proposta è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, al Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Entro 60 giorni dalla data di ricevimento, la proposta, a seguito di istruzione dell'Ufficio competente, dovrà essere esaminata dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.) la quale esprimerà le proprie valutazioni in merito fornendo elementi utili per la predisposizione del progetto definitivo.

Entro i dieci giorni successivi al pronunciamento della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, il Parere Preventivo viene notificato dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata al soggetto proponente; le valutazioni e gli altri elementi in esso contenuti vincolano l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del progetto definitivo.

ARTICOLO 16 - VERIFICA DEI PROGETTI

La domanda di concessione o autorizzazione deve essere redatta sui modelli predisposti dall'Amministrazione Comunale, e l'interessato prende atto al ritiro dello stesso del nominativo del responsabile del procedimento. L'ufficio incaricato comunica per iscritto al richiedente ogni eventuale modifica del nominativo del responsabile del procedimento.

La documentazione richiesta per il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio è costituita dagli elaborati del progetto generale di cui al successivo art. 23. Al progetto generale devono essere allegati:

1. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasforma-zione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/1990, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma secondo, del D.P.R. 447/1991 del 6/12/1991;
2. modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate);
3. relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
4. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D. P.C.M. 1 marzo 1991.

Per le opere di urbanizzazione:

1. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
2. rilievo del verde
3. costruzioni e manufatti esistenti
4. elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù
5. viabilità e toponomastica;
6. planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
7. sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
8. progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
9. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
10. particolari costruttivi.

Qualora la richiesta di concessione edilizia o autorizzazione necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 23, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 30 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 120 gg. dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

Entro il termine di 90 giorni dalla domanda, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o

di regolarizzazione della domanda di concessione o autorizzazione, il responsabile del procedimento redige dettagliata relazione e trasmette la domanda di concessione al Presidente della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio comunale affinché esprima il proprio parere (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E).

Il termine di 90 giorni sopraindicato é da intendersi ridotto della metà per le domande d'autorizzazione edilizia non soggette a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Il rilascio della concessione edilizia o autorizzazione dovrà avvenire entro 15 gg. dalla scadenza del termine di 120 gg dalla presentazione della domanda o dell'integrazione della documentazione richiesta.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia o autorizzazione, il responsabile del procedimento verifica:

a) la completezza della documentazione presentata;
b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte, di un tecnico abilitato e del proprietario dell'immobile;
c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato di destinazione urbanistica, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato di destinazione urbanistica, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente.

Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/1990 e successive modificazioni, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso la A.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.

CAPO IV - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER IL PAESAGGIO

ARTICOLO 17 - ISTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA CQ

La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQ), è l'organo consultivo del Comune al quale compete l'espressione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in merito agli interventi rilevanti di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, agli interventi di non lieve entità che interessano beni aventi pregio paesaggistico, naturalistico - ambientale o di interesse storico, architettonico e culturale, in merito ai piani urbanistici attuativi e ai piani di settore aventi incidenza sul territorio, tutti specificatamente individuati nel successivo art. 18.

In tutti i casi nei quali leggi, regolamenti o altre disposizioni prevedano un parere della Commissione Edilizia, lo stesso verrà espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio nell'ambito delle competenze previste nel successivo art. 18.

La CQ è composta:

a) dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata ovvero dal Dirigente del Servizio Pianificazione del Territorio, a seconda della competenza sul progetto o piano da esaminare, in qualità di Presidente senza diritto di voto;
b) da cinque componenti nominati dal Sindaco in base al loro curriculum scientifico e professionale tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, composizione architettonica, storia dell'architettura, beni culturali, restauro, tutela dell'ambiente, paesaggio e qualità degli spazi pubblici.

Ove sia necessario per la valutazione di particolari aspetti progettuali il Presidente ha facoltà di convocare esperti le cui particolari competenze specifiche non siano già possedute dai membri della Commissione. Gli stessi partecipano alla riunione senza diritto di voto.

Il Sindaco stabilisce le modalità di acquisizione, mediante avviso pubblico, e di selezione dei curricula dei candidati, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

Non possono far parte della CQ i rappresentanti di altri Organi o Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sui procedimenti da esaminare.

La CQ dura in carica cinque anni e comunque non oltre il mandato amministrativo, proseguendo in ogni caso la sua attività sino al suo rinnovo.

I suoi componenti non possono essere riconfermati.

I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di cessazione o decadenza di componenti della CQ, il Sindaco dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della CQ stessa.

Entro 60 giorni dal suo insediamento a pena di decadenza, la CQ formula, in un documento denominato "Dichiarazione di Indirizzi", i principi e i criteri che adotterà nella valutazione degli aspetti compositivi e formali dei progetti sottoposti al suo esame, come meglio precisato nell'art. 20 del presente Regolamento.

Il Segretario della CQ, senza diritto di voto, è un Funzionario Tecnico del Comune designato dal Presidente. Possono essere presenti ai lavori della CQ il Responsabile del procedimento e l'Istruttore che hanno curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.

ARTICOLO 18 - COMPETENZE DELLA CQ

La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQ) esprime parere in merito ai soli aspetti compositivi e architettonici e all'inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale per i seguenti progetti e piani, di iniziativa pubblica o privata:

Pianificazione Territoriale

- strumenti urbanistici generali e relative varianti;
- strumenti attuativi del PUC e relative varianti, compresi i programmi integrati, gli accordi di programma e gli altri strumenti di pianificazione del territorio previsti dalla legislazione vigente;
- piani di settore aventi incidenza sul territorio quali quelli relativi all'arredo urbano, al colore, alle insegne e impianti pubblicitari, alle attrezzature per attività commerciali su suolo pubblico ed alla telefonia e radiocomunicazione;
- pareri preventivi sugli strumenti attuativi del PUC ai sensi dell'art. 15 del presente Regolamento;
- proposte di diverso assetto dei comparti del Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna;

Edilizia Privata

- progetti per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente, ristrutturazione edilizia con modifica dei caratteri compositivi architettonici dell'organismo edilizio, ampliamenti volumetrici di consistenza maggiore o uguale al 20% del volume preesistente;
- progetti relativi a varianti essenziali alla concessione edilizia rilasciata per gli interventi di cui al punto precedente, significativi sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico ambientale;
- pareri preventivi ai sensi dell'art. 15 del presente Regolamento sui progetti edilizi relativi agli interventi di cui ai punti precedenti;
- progetti planivolumetrici previsti dalle norme di attuazione del PUC e dei relativi strumenti attuativi;
- progetti delle opere pubbliche comunali con la presenza del Dirigente Comunale proponente il progetto;

Tutela del Paesaggio

- progetti che necessitino di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 la cui competenza è delegata al Comune, relativamente agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente, ristrutturazione edilizia con modifica dei caratteri compositivi architettonici dell'organismo edilizio, ampliamenti volumetrici di consistenza maggiore o uguale al 20% del volume preesistente con esclusione degli interventi di lieve entità di cui all'art. 3 comma 1 lettera h bis) della L.R. 28/98 come modificata dalla L.R. 21/2011;
- progetti che necessitino di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 con esclusione degli interventi di lieve entità come sopra individuati;
- progetti relativi ad opere oggetto di richiesta di condono edilizio al fine dell'espressione del parere di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. 28/98 con esclusione degli interventi di lieve entità come sopra individuati.

Nel caso di interventi edilizi su immobili ricadenti in aree interessate dal vincolo paesaggistico l'esame del progetto da parte della CQ avviene esclusivamente nell'ambito del procedimento relativo alla richiesta di autorizzazione paesaggistica. Per ulteriori interventi, non compresi nelle fattispecie sopra elencate, che rivestano particolare rilevanza sotto l'aspetto della qualità urbana, architettonica e paesistico ambientale il Dirigente può sottoporre il relativo progetto all'esame della CQ senza alcun differimento dei termini per la conclusione del procedimento.

ARTICOLO 19 - FUNZIONAMENTO DELLA CQ

I pareri vengono espressi dalla CQ a maggioranza dei membri presenti.

La CQ esprime, sui piani o progetti esaminati, i seguenti pareri motivati in coerenza e nel rispetto degli indirizzi di cui alla "Dichiarazione di Indirizzi" prevista dal successivo art. 20:

- parere favorevole;
- parere favorevole con prescrizioni;
- parere contrario.

La CQ, qualora ritenga di dover acquisire elementi integrativi o significative modifiche progettuali, può rinviare l'esame del progetto specificando le integrazioni o modifiche richieste.

La CQ si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del piano o progetto previsto per lo specifico procedimento. Qualora esprima un parere con prescrizioni non sostanziali che comportino la necessità di adeguamento del progetto, accertata l'osservanza alle prescrizioni dettate il Dirigente può definire il procedimento senza ulteriore riesame da parte della CQ.

Decorso il termine dell'istruttoria, il Dirigente può procedere con l'iter della pratica indipendentemente dall'acquisizione del parere della CQ motivandone la mancanza.

La CQ per avere chiarimenti sui progetti di particolare complessità sottoposti al suo esame, ha facoltà di ammettere la presenza alle adunanze dei progettisti anche quali relatori sui progetti stessi. I progettisti si dovranno comunque allontanare prima della formulazione del parere. I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. L'eventuale inosservanza di questa disposizione è motivo di revoca della nomina da parte del Sindaco e di segnalazione all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza.

Gli operatori o i professionisti, all'atto della presentazione dei progetti, possono indicare motivate ragioni di potenziale conflitto di interesse di singoli Commissari nel caso in esame e chiederne l'astensione dalla valutazione; sulla richiesta decide il Presidente.

Ai Commissari non in organico all'Amministrazione e agli esperti eventualmente coinvolti è attribuito un gettone di presenza di entità pari a quella prevista per i Consiglieri Comunali per le sedute di Consiglio Comunale.

Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio viene redatto il verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari.

Per ogni argomento discusso la CQ esprime il relativo parere, riportato nel verbale, nel quale verranno indicate le motivazioni, le eventuali modificazioni e condizioni richieste. Il parere così elaborato verrà letto e messo ai voti. Nel verbale dovranno essere indicati i voti contrari o di astensione ed eventuali dichiarazioni di voto.

Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio " completata dalla data e dalla vidimazione dello stesso segretario.

I pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio sono resi noti al pubblico, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.

ARTICOLO 20 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI E RAPPORTO CONSUNTIVO DELLA CQ

La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, all'atto del suo insediamento e comunque non oltre 60 giorni dall'insediamento stesso esplicita in un documento, denominato "Dichiarazione di Indirizzi", i criteri e metodi di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi.

In particolare dovrà esplicitare criteri di valutazione per i parametri formali e compositivi che non sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme e da quelle del PUC.

Potrà inoltre contenere, nell'ambito delle proprie competenze, indicazioni generali al Servizio Edilizia Privata per l'esame dei progetti relativi ad opere per le quali non è prevista l'acquisizione del parere della CQ.

La dichiarazione di indirizzi dovrà essere sottoposta a revisione annuale alla luce delle problematiche emerse nel periodo precedente.

Sono sempre ammissibili eventuali integrazioni e/o precisazioni della "Dichiarazione di Indirizzi" che dovessero rendersi necessarie nel corso dell'attività.

Il suddetto documento e i suoi eventuali aggiornamenti, integrazioni e/o precisazioni sono pubblicati nel sito

dell'Amministrazione Comunale e comunicati agli Ordini e Collegi professionali.

Al termine del proprio mandato la CQ redige un rapporto consuntivo della propria attività.

CAPO V - CONCESSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 21 - CONCESSIONE EDILIZIA - OGGETTO - ONERI E ESENZIONI

La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per tutte le opere edilizie, - pubbliche o private- escluse quelle soggette ad autorizzazione ed asseverazione e quelle di cui all'art. 31 comma 1, lettera a) della legge 05/08/1978 n. 457.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 08/06/1990 n. 142, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.

La concessione edilizia può essere:

a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;

b) onerosa: l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio del provvedimento

c) convenzionata.

Oneri per il rilascio delle concessioni. Esenzioni

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto ai sensi della Legge 28/01/1977, n. 10, e al versamento dei diritti di segreteria.

Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica 31/01/1978, n. 70 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sarda.

Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9/05/1975, n.153;

b) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici residenziali unifamiliari;

d) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

e) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

f) per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di cui all'art.3 della Legge n.10/1978 è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli art.29 e 31, secondo comma, della Legge 17/08/1942, n.1150 e successive modificazioni.

ARTICOLO 22 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 21 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi ì diritti dei terzi:

a) il proprietario dell'immobile;

b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.

Il titolo deve essere attestato, nei casi sopraccitati, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), ovvero da copia conforme all'originale dell'atto notarile di data non anteriore a tre mesi, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 D.P.R. 445/2000.

Per gli interventi in aree PEEP e PI P tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971;

a) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

b) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;

c) l'affittuario agrario (L.11/1971) ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia conforme all'originale dell'atto, ovvero, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 D.P.R. 445/2000.

a) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
   - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
   - l'assegnatario di terre incolte;
   - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
   - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

b) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Non è legittimato all'ottenimento della concessione edilizia il possessore o detentore dell'immobile ovvero il titolare di un contratto preliminare di compravendita.

Nel caso di più comproprietari pro indiviso dell'area o del manufatto è necessaria la richiesta congiunta di tutti gli aventi diritto o del singolo che ne abbia titolo quale delegato, procuratore o mandatario.

Per le opere condominiali la richiesta dovrà pervenire dall'Amministratore del condominio qualora costituito, ed il titolo dovrà essere attestato tramite deliberazione dell'assemblea condominiale assunta con le prescritte maggioranze, fatto salvo l'art. 1102 del Codice Civile.

ARTICOLO 23 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

Alla domanda devono essere allegati, salvo ulteriori prescrizioni del P.U.C. e di P.P., in quadruplice copia ed in supporto informatico (file di estensione DWG e DOC), pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

a) documento comprovante il titolo ai sensi dell'art. 22 ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 D.P.R. 445/2000;

b) copia del certificato di destinazione urbanistica ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;

c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;

d) estratti del P.U.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;

e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale (Catasto Terreni). Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;

f) estratto della cartografia comunale in scala 1:1000 e rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;

g) estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati;

h) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

Elaborati grafici di progetto comprendenti:

1. planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
2. prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative (una delle quali sulla scala) adeguatamente quotate; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
3. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
4. piante in scala 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e l'osservanza delle disposizioni sull'adattabilità (L.13/1989);
5. per interventi sull'esistente, piante, almeno due (2) sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in azzurro);
6. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
   - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
   - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
   - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
   - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
   - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
   - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
   - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporanti, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiatura e della pressione sonora

massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;

- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nei certificati di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione del P.U.C. in assenza di certificato ed inoltre la conformità alle disposizioni di cui alla L.13/1989.

Nella relazione che accompagna il progetto deve essere riportata la dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato di destinazione urbanistica. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato di destinazione urbanistica, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;

Sono allegati al progetto generale:

1. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/1990, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma secondo, del D.P.R. 447/1991 del 6/12/1991;
2. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
3. nullaosta della R.A.S. Assessorato ai Beni Ambientali, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1497/1939;
4. nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
5. modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate);
6. (parere del Servizio competente dell'A.S.L.)

Documentazione per la prevenzione incendi:

1. per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/02/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/05/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;

Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal tecnico progettista, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;

planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..);

Documentazione inerente gli aspetti ecologico-ambientali degli interventi:

1. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L.319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni);
2. relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
3. copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/1988 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
4. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D. P.C.M. 1 marzo 1991;
5. autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);

Per le opere di urbanizzazione:

a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
   - rilievo del verde

- costruzioni e manufatti esistenti
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù
- viabilità e toponomastica;

b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;

c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;

d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;

e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/1986 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/1988 per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988,

Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 24 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 22, ultimo comma, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.

Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n.443, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n.203.

Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

ARTICOLO 25 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 90 gg dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 30 gg dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro i termini fissati nel comma precedente, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E). Qualora questa non si esprima entro il termine di 7 giorni il responsabile del procedimento

è tenuto comunque a formulare la proposta e redigere una relazione scritta al Dirigente, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Le determinazioni del Dirigente sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della CQ, sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente. In caso di diniego la comunicazione deve contenere l'indicazione delle modalità e dell'autorità cui si può fare ricorso.

Entro 20 gg dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 gg dalla scadenza del termine dei 120 giorni dalla presentazione dell'istanza o delle integrazioni, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e si sia adempiuto, da parte del richiedente, a tutti gli obblighi necessari.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Dirigente competente di adempiere entro 15 gg dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, l'interessato può inoltrare domanda al Presidente della Giunta Regionale della Sardegna, per la nomina del commissario ad acta che, nel termine di 30 gg adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Il provvedimento conclusivo è adottato dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento.

Per le concessioni di sanatoria e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi i giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 e loro successive modificazioni ed integrazioni si seguono le disposizioni della L. 28 febbraio 1985, n. 47 con le modifiche introdotte dalla L. 23 dicembre 1996 n. 662.

ARTICOLO 26 - ATTO DI CONCESSIONE

L'atto di concessione deve contenere:

a) gli estremi della richiesta e della concessione;
b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
l) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 12 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.

Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello nei casi previsti dal Regolamento Edilizio.
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/1971
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, confermando anche i nomi del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documen-tazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di conferire in discarica autorizzata i materiali provenienti dagli scavi e quelli di risulta dell'attività di cantiere,
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di utilizzare l'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia avente valore di certificato di abitabilità o di usabilità, di cui all'art. 57 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nullaosta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

ARTICOLO 27 - DURATA, DECADENZA E ANNULLAMENTO

La concessione edilizia ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori entro i quali 1e opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili.

La concessione si intende tuttavia decaduta per:

a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. j) dell'art. 26 fissati nell'atto di concessione;
b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo l'avvenuto ritiro o che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

In particolare, la decadenza della concessione è accertata se entro 1 anno dalla data di rilascio della stessa, non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce, ovvero se, dopo il loro inizio, i lavori medesimi dovessero essere sospesi per un periodo superiore a un anno.

Il termine per l'inizio dei lavori concernenti opere pubbliche può essere, per giustificati motivi, congruamente protratto con provvedimento del Sindaco.

Il termine di cui al primo comma potrà essere prorogato su richiesta del concessionario, con provvedimento motivato, per un periodo non superiore a 365 giorni, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più' lungo può altresì essere concesso quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione, che potrà essere rilasciata soltanto nel caso in cui non siano entrate in vigore nuove norme urbanistiche che non ne consentano l'esecuzione.

La concessione edilizia può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:

1. sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
2. sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, del Regolamento edilizio ovvero delle Norme di Attuazione del P.U.C. e degli strumenti attuativi.

Il Dirigente della Divisione Edilizia Privata sospende l'efficacia della concessione edilizia quando:

a) il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella concessione, od esegua varianti non autorizzate al progetto;
b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;
c) l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
d) l'opera oggetto della concessione edilizia sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione;

Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati è obbligato a procedere, entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico estetico, igienico e viario derivante dalla parte di costruzione realizzata, in conformità alle prescrizioni emanate dal Sindaco.

Nei casi di decadenza o di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.

La decadenza viene dichiarata dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata con apposito atto e notificata agli interessati.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.

Le concessioni edilizie o i provvedimenti sostitutivi del commissario ad acta, assentiti per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Dirigente della Divisione Edilizia Privata procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata dal presente articolo, primo comma, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione della istanza medesima.

CAPO VI - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ARTICOLO 28 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - OGGETTO

L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco e rilasciata, previo parere del solo Ufficio Tecnico Comunale, per le seguenti opere:

1. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
2. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. muri di cinta e cancellate;
4. aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
5. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
6. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
7. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
8. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

9. le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
10. le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
11. le opere oggettivamente precarie e temporanee;
12. i pergolati e i grigliati;
13. le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
14. l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
15. abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal Regolamento del Verde (all. n 1 del Piano del Verde Urbano);
16. mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche degli immobili non ricompresi nelle zone A, da residenza ad altre attività, o comunque che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal Decreto Assessoriale 20/12/1983 n.2266/U;
17. impianti di disinquinamento realizzati ai sensi del D.Lgs. 11/05/1999 n. 152;
18. opere di arredo urbano, installazione di insegne pubblicitarie;

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte; nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 29/10/1999 n.490 è necessaria l'acquisizione del relativo nullaosta.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Dirigente, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito chiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie da effettuarsi prima del rilascio dei certificati di ultimata costruzione e di abitabilità relative alla concessione vanno richieste come varianti.

ARTICOLO 29 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:

a) documento comprovante il titolo o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 D.P.R. 445/2000 ai sensi dell'art. 22;
b) estratti del P.U.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate.
f) in assenza del certificato, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
h) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;

i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/1976)

j) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

k) parere del Servizio competente dell'A.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/1990 e successive modificazioni ed integrazioni (facoltativo, qualora preventivamente assunto dal richiedente).

l) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, etc... richiesti dalla legge.

m) nomina ed accettazione di un tecnico abilitato per la Direzione dei Lavori

Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 30 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 22 ultimo comma, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.

Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

Per gli interventi su immobili comunque vincolati, il richiedente dovrà produrre nullaosta o parere preliminare rilasciato ai sensi degli artt. 23 e 151 del D. Lgs. 29/10/1999 n.490, per gli effetti della L.R. 28/1998.

ARTICOLO 31 - RILASCIO E DECADENZA

Il Dirigente, entro 60 gg dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento e visto l'eventuale parere della Commissione per le Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.).

Le determinazioni del Dirigente sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della CQ, sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente.

L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Dirigente non si pronunci entro il termine di 90 gg nei seguenti casi:

a) interventi di manutenzione straordinaria;

b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.

Negli altri casi di cui all'art. 28, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia., si intende altresì accolta qualora il Dirigente non si pronunci entro il termine di 60 gg, purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

In tale evenienza gli interessati devono comunicare l'inizio dei lavori previa nomina del Direttore dei Lavori.

Le disposizioni precedenti non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 11/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e per interventi in sanatoria per i quali si seguono le disposizioni della L.28 febbraio 1985, n. 47 con le modifiche introdotte dalla L. 23 dicembre 1996 n. 662.

I termini indicati ai commi precedenti sono sospesi nel caso in cui il Dirigente faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.

L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziata ed ultimati i lavori.

L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Dirigente con apposito atto e comunicata agli interessati.

In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

CAPO VII - DISPOSIZIONI VARIE

ARTICOLO 32 - DEROGHE

Il Dirigente, previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.), può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento ed a quelle delle NdA del P.U.C con le procedure di cui all'art.14 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga potrà essere concessa per edifici pubblici o di interesse pubblico (socio–assistenziali, sanitarie, turistico–ricettive, scolastiche e similari) al fine di realizzare la riqualificazione tecnico–funzionale, urbanistico–edilizio ed architettonico e, comunque, per il raggiungimento dei fini istituzionali.

La concessione in deroga decade nel caso di modifica della destinazione d'uso dell'edificio, con l'obbligo di ripristino della situazione originaria.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al DA EELL 2266/U/1983.

ARTICOLO 33 - VOLTURE

La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

ARTICOLO 34 - PUBBLICITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Dirigente va pubblicato all'albo pretorio con periodicità trimestrale, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi progetti.

ARTICOLO 35 - OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento e devono essere accompagnati da una relazione tecnica che attesti la conformità urbanistica ed edilizia delle opere proposte.

Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della CQ (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.) prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

CAPO VIII - ASSEVERAZIONE

ARTICOLO 36 - ASSEVERAZIONE - GENERALITÀ

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'art. 28 del presente Regolamento Edilizio, con esclusione degli interventi di cui ai punti 9, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma precedente, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'art. 14 della L.R. 23/1985.

La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo, ed inoltre, nel caso di immobili segnalati nell'elenco dei beni culturali predisposto dall'Amministrazione Comunale.

OPERE INTERNE

Sono considerate opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse. È vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".

È consentito il frazionamento catastale di unità immobiliari adiacenti con la conseguente modifica in ampliamento di una unità immobiliare a scapito di un'altra che verrà ridotta della stessa quantità senza alterare la superficie complessiva e senza modifica della destinazione d'uso.

Per gli immobili realizzati dopo l'adozione del PUC dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 64 del presente Regolamento.

Le opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile possono essere oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/1985.

ARTICOLO 37 - ASSEVERAZIONE - MODALITÀ

Nei casi di cui all'art. 36, 20 gg prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla domanda, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari

Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.

Contestualmente alla presentazione della asseverazione il proprietario dovrà allegare ricevuta del versamento dei diritti di Segreteria stabiliti con apposita Deliberazione della G.M.

L'asseverazione ha la validità di un anno, decorso il quale, dovrà essere ripresentata per i lavori da completare.

CAPO IX - PIANI ATTUATIVI

ARTICOLO 38 - DEFINIZIONE

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni);
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- programmi integrati.

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/1989 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/1978 e successive modificazioni; i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale sono normati dalla L.R. 16/1994.

ARTICOLO 39 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA

Si intende per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata), lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero del proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

I proprietari, singoli associati o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di lottizzazione per l'intero comparto di intervento previsto dal P.U.C, uno o più lottizzanti, che dispongano di una superficie superiore al 75% del comparto, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. n. 20/1991;

La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme di attuazione del P.U.C. è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

a) estratto del P.U.C., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
b) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
c) estratto della cartografia comunale e planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, (con l'individuazione di un caposaldo fisso) comprendente:
    - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
    - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
    - elettrodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
    - viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
d) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200,

e) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);

f) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

1. planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

   Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze, tutto debitamente quotato, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

   In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
2. sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
3. progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
4. Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

a) superficie d'intervento;

b) superficie catastale;

c) superficie territoriale St.

Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

a) superficie fondiaria Sf;

b) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto,

c) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

d) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

e) indice di utilizzazione fondiaria di progetto Uf=Su/Sf e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto If=V/Sf massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;

f) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;

g) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;

h) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.U.C.;

i) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

j) altezza degli edifici ed tipologie edilizie da adottare;

k) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

l) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;

m) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
   - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale; verde pubblico e privato;
   - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
   - recinzioni;
   - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti estremi relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..); numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.U.C. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

a) l'analisi del contesto ambientale e in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
b) l'illustrazione del programma di attuazione del piano. i costi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente lo studio di compatibilità paesistico ambientale quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.U.C., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

L'autorizzazione a lottizzare un’area è subordinata alla stipula di una convenzione il cui schema è allegato alla domanda a lottizzare, con la quale il lottizzante assume per sé, e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l’assunzione, a carico del lottizzante, della esecuzione delle opere medesime entro termini stabiliti;
b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal Piano Urbanistico comunale e comunque non inferiore agli standard di legge;
c) la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
d) la redazione da parte del lottizzante, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
e) la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
f) la cessione gratuita di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione in atto pubblico della convenzione;
g) versamento, entro il termine stabilito dal Comune, degli oneri di urbanizzazione secondaria;.
h) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano d. lottizzazione entro un termine non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;
i) le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, compreso quello di indicizzare annualmente le fideiussioni;
j) l’impegno al mantenimento della destinazione d'uso degli edifici in conformità alle previsioni del Piano di lottizzazione.

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

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/1941 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici,

nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939.

Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S.,

nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

Autorizzazione del Comando Militare Territoriale

alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc. .

Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune

qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ARTICOLO 40 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

ARTICOLO 41 - APPROVAZIONE

I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della CQ (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.), sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. 45/1989 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati e deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. 45/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 42 - PIANI DI RECUPERO - DEFINIZIONE E OBIETTIVI

Il Piano di Recupero è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree compresi nelle "Zone di Recupero», individuate con deliberazione del Consiglio comunale. I Piani di recupero hanno lo scopo di:

a) contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso mediante interventi di riqualificazione urbanistica, verificando l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie ed individuando, nell'ambito interessato dal Piano gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da. ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione
b) migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sottoutilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi in dispensabili a consentire lo svolgimento adeguato delle attività residenziali, produttive e dei servizi;
c) favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del Centro Storico, la permanenza dei residenti e l'integrazione sociale e funzionale;
d) adeguare la qualità tecnica. delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con la struttura dell'organismo e del contesto attuale in cui gli stessi ricadono.

ARTICOLO 43 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle "Zone di Recupero", rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare al Comune, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, proposte di Piani di Recupero.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrante i criteri informatori che hanno portato alla soluzione progettuale con, in

particolare, i calcoli ed i dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati e il lavoro di indagine effettuato:

2. Planimetria stralcio del P.U.C. / Piano Quadro vigente con l'individuazione della zona di Recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati dalla proposta di piano;
3. Planimetria, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche;
4. Planimetrie ,in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate
5. Planimetrie, in scala non inferiore a 1:500 contenenti le proposte progettuali ed in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento e le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano;

ARTICOLO 44 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE

L'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di proposte di Piani di Recupero nelle aree individuate ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/1978.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto, all'Albo professionale, contenente gli elaborati indicati nei precedenti articoli.

ARTICOLO 45 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa privata è subordinata al rilascio di concessione edilizia che potrà avvenire dopo il compimento di tutti gli adempimenti relativi alla sua formazione compresa la stipula della convenzione urbanistica tra il Comune ed i proponenti, la quale deve contenere in modo specifico:

a) l'impegno della realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel Piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture;
b) l'impegno della redazione, a cura e spese dei proponenti, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e/o degli adeguamenti delle stesse, così come previsto nel Piano, secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
c) l'impegno della realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto b);
d) l'impegno del versamento - alla Tesoreria comunale - all'atto della stipula della convenzione, di una fideiussione bancaria o copertura assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, con obbligo di indicizzazione
e) l'impegno a corrispondere preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri per le urbanizzazioni secondarie deliberati dal Comune ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto;
f) i termini, non superiori a 10 anni, per l'attuazione degli interventi relativi all'intero Piano di Recupero.

Ove Il Comune decidesse di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero, in luogo degli obblighi di cui ai punti c), d) ed e), i proponenti devono impegnarsi a versare l'importo corrispondente al costo delle opere, ciascuno per la quota che gli compete, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

ARTICOLO 46 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE

Il Piano di Recupero è attuato direttamente dall'Amministrazione comunale nel seguenti casi:

a) quando si tratti di interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti pubblici;
b) quando intenda realizzare interventi di rilevante e preminente interesse pubblico finalizzati al perseguimento di scopi sociali;
c) quando intenda provvedere all'adeguamento ed all'integrazione delle infrastrutture e dei servizi;
d) nel caso di inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento, ricadenti all'interno di Piani di Recupero approvati, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree,

ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

Nella fattispecie di cui ai precedenti punti, in cui l'Amministrazione comunale esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, la quota di oneri specificamente adottata dal Consiglio comunale per le aree oggetto del Piano.

Tale quota potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione già deliberato dal Consiglio comunale ai sensi della Legge n.10/1977 per la zona omogenea in cui ricade l'intervento.

ARTICOLO 47 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO

Dopo l'approvazione del Piano di Recupero ed il compimento di tutti i successivi adempimenti i soggetti che ricadono in una unità minima di intervento, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la concessione edilizia entro il termine stabilito dalle Norme tecniche di attuazione del Piano medesimo

Decorso inutilmente il termine di cui sopra il Comune adotta la procedura di cui al punto d) del precedente articolo.

Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui all'art.23 del presente Regolamento, deve essere allegato il progetto edilizio redatto come indicato nel precedente art. 23, e apposito schema di convenzione edilizia od atto d'obbligo unilaterale in relazione al tipo di intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli artt.7, 8 e 9, punto b), della Legge n.10/1977.

Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della Legge n.10/1977 e dell'art. 28 della Legge n. 457/1978, la concessione edilizia può essere subordinata alla stipula di apposita convenzione al sensi dell'art.32, ultimo comma, della citata Legge n. 457/1978.

ARTICOLO 48 - INTERVENTI RICADENTI IN ZONE DI RECUPERO SU AREE NON ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO

Per le aree e gli immobili ricadenti in Zone di Recupero ma non assoggettati ai Piani di Recupero o, comunque, non compresi nei Piani di Recupero il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto della normativa del Piano Quadro per la zona in cui ricade l'intervento.

ARTICOLO 49 - TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE

Le convenzioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono:

a) convenzione ex artt. 7 e 8 della Legge n.10/1977, relativa a tutti gli interventi di recupero comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione;
b) convenzione ex art.9, punto b), della Legge n.10/1977, relativa agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione e con oneri di urbanizzazione ridotti;
c) convenzione ex art. 32 della Legge n. 457/1978, relativa agli interventi di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della Legge n.10 del 28/01/1977, tesa a riservare una quota di alloggi risanati a determinate categorie di utenza.

I contenuti delle suddette convenzioni, specificati nelle surrichiamate disposizioni di legge, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

1. oggetto della convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli operatori degli interventi;
2. modalità di eventuale cessione in proprietà' al Comune di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo in danaro;
3. caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
4. modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
5. criteri e modalità, per la locazione degli alloggi recuperati;
6. durata della convenzione;
7. obblighi nei confronti del Comune da parte de i proprietari e/o degli aventi causa;

8. garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
9. sanzioni

ARTICOLO 50 - MISURE DI SALVAGUARDIA IN PENDENZA DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

Dopo l'adozione del Piano di Recupero il Dirigente sospende le determinazioni sulle domande di concessione edilizia quando accerti che gli interventi sono in contrasto con le previsioni del Piano stesso. Il potere del Dirigente può essere esercitato a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla data di approvazione del Piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.

Trascorso quest'ultimo termine il Sindaco deve pronunciarsi sulle domande in base alle Norme di attuazione del vigente P.U.C.

In caso di adozione di Modifiche al Piano i periodi di cui ai commi precedenti vanno riferiti alla data di adozione della variante.

CAPO X - NORME PER L'ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 51 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Inizio dei lavori

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al Sindaco, con lettera raccomandata, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del direttore dei lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni di 125 x 80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile per la sicurezza del cantiere il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Dal giorno di inizio sono conservati nel cantiere la concessione o autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L. 1086/1971, il progetto degli impianti redatto ai sensi della legge 46/1990 e del regolamento di attuazione DPR 447/1991 e ai sensi della legge regionale 17/1989 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge 10/1991, tutti firmati 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.

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 in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio;
2. autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, ecc..);
3. in relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici comunali competenti del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda;
4. nel casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico;
5. quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, o i fabbricati accessori, ecc., deve sorgere 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 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, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice copia e firmato dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare e gli allineamenti saranno contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, 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.

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Sindaco, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/1985, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

ARTICOLO 52 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

ARTICOLO 53 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne le Soprintendenze e il Sindaco, che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri Enti competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti

archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

ARTICOLO 54 - VARIANTI AL PROGETTO

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

Le varianti essenziali comportano il rilascio, da parte del Dirigente, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

VARIANTI ESSENZIALI

Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47:

a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti;
b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;
f) ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianifica-zione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

Tali varianti devono essere richieste e concesse prima della realizzazione delle opere ivi previste.

VARIANTI NON ESSENZIALI

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985.

Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985; quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non comprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Dirigente di un nuovo provvedimento autorizzatorio, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori. Nel caso in cui la concessione edilizia ha perso la sua validità verrà rilasciata una nuova autorizzazione che ha validità di un anno dalla comunicazione della avvenuta predisposizione.

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:

a) per le varianti essenziali, la medesima di cui al precedente art. 23;
b) per le varianti non essenziali:

domanda al Sindaco con:

- elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
- gli altri elaborati previsti dall'art. 23 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione

delle norme previste nell'art. 17 della legge 28/01/1977, n. 10.

La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

ARTICOLO 55 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio,. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

La scheda deve contenere:

a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera
e) dell'art. 1 9, primo comma della L.R. n. 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/1990 e successive modificazioni.
f) Una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.

Alla scheda dovrà altresì essere allegata la certificazione di conformità, resa dal direttore dei lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che attesti che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate oltre che l’avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti .

Copia della scheda e dei relativi allegati è conservata a cura del Comune ed è lasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all’uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste con apposita Deliberazione.

Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.

In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di agibilità o abitabilità, secondo le procedure di cui al successivo art. 57.

Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

ARTICOLO 56 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Ai fini del successivo rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della domanda da parte del proprietario può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa.

Il Dirigente, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda o della stessa documentazione integrativa, corredata della scheda descrittiva prevista dall’art. 55, dal certificato di collaudo statico, dalla

dichiarazione presentata al Catasto per l'iscrizione dell'immobile munita della attestazione dell'avvenuta presentazione, della certificazione di conformità a firma del direttore dei lavori e, infine, degli eventuali nulla osta dei Vigili del Fuoco e della ASL territorialmente competente, comunica al richiedente la data di inizio delle eventuali operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo art. 58.

Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.S.L. in fase di concessione/ autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.S.L. territorialmente competente.

Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione/autorizzazione edilizia rilasciata nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e certificazioni e verifica in particolare la sussistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile, oltre che il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Edilizio.

Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Dirigente comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

ARTICOLO 57 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ

Il certificato di agibilità o abitabilità viene rilasciato, ai sensi del D.P.R. 425/1994, a richiesta del proprietario, per tutte le opere soggette a concessione edilizia e nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo.

Il Dirigente, entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 55 e 56 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa e viste inoltre le risultanze dei controlli effettuati, rilascia il certificato di agibilità o abitabilità.

Qualora non si proceda alla verifica o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto, ovvero in caso di silenzio da parte dell'Amministarzione Comunale che si protragga oltre quarantacinque giorni, l'agibilità o l'abitabilità si intende attestata dalla documentazione e dalle certificazioni trasmesse dal proprietario, che saranno a tale scopo convalidate.

Nel caso di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal direttore dei lavori, il Dirigente appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare il controllo nei centottanta giorni successivi al rilascio, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.

I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale.

ARTICOLO 58 - ELENCO DEI TECNICI ABILITATI ALLE VERIFICHE

Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di agibilità e abitabilità, l'Amministrazione può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 56, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.

Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.

È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

ARTICOLO 59 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m., media 2,40);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

CAPO XI - NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE

ARTICOLO 60 - CRITERI PROGETTUALI

I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio e delle leggi, ed in particolare alla disciplina di cui al presente titolo terzo, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

1. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
2. 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.
3. La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
4. La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso finale.
5. L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
6. La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
7. 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.
8. La definizione e l'ubicazione di tutti gli impianti e le apparecchiature tecnologiche dovranno rispondere a criteri di armonico inserimento negli edifici con particolare riferimento al decoro della facciata, alla conservazione delle caratteristiche d'insieme dei tetti.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.). Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale, l'indicazione precisa dei materiali di finitura e dei colori di tutte le parti esterne. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui all'articolo 2 del DMLP 22/10/1983 e all'articolo 39 del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 dello stesso DMLP.

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. 118/1971 e del DPR 384/1978 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L. 13/1989, del DMLP 236/1989, della L.R. 32/1991, e infine della L. 104/1992 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri, devono esser progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DMI 246/1987.

I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione DPR 447/1991, della L.R. 19/1989 e relativo regolamento, e della L. 10/1991 con il regolamento DPR 412/1993.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/1993, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti dall'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

ARTICOLO 61 - NORME GENERALI

Nel caso di aree adiacenti, con destinazione urbanistica B, S* e BS3*, limitatamente a quelle situazioni in cui non sia possibile sfruttare integralmente o parzialmente la potenzialità edificatoria a causa della norma che impone anche il distacco dal confine di zona urbanistica, è consentito prescindere da tale obbligo accorpando la volumetria nell'area risultante dall'unione delle suddette aree, previo nullaosta dell'Amministrazione Comunale, attraverso la predisposizione di un planovolumetrico nel quale la soluzione progettuale tenga conto dell'intero lotto urbanistico risultante e del rispetto dei distacchi dai confini perimetrali, e previa stipula di apposito atto publico che documenti la volontà di accorpare la volumetria. È concessa, inoltre, in presenza di zone B residuali adiacenti zone IC, GI, GI/S o D*/GI la facoltà di trasferire la volumetria di pertinenza di dette zone B nella zona adiacente, purché compresa tra le zone sopraelencate, la cui definizione è prevista mediante piano attuativo.

In presenza di zone B residuali nelle quali non è possibile sfruttare il corrispondente potenziale edificatorio, è consentito, previo preliminare assenso del Consiglio Comunale, il trasferimento della cubatura in altra area privata, nel rispetto dei parametri urbanistici massimi ammessi dalla Normativa Regionale e previa valutazione delle convenienze pubbliche e private da effettuarsi secondo quanto previsto per i programmi integrati ai sensi della L. 16/1994. In tali casi la cessione della superficie residuale deve essere integrale.

L'Amministrazione potrà accettare, mediante la procedura del parere preventivo di cui all'art. 15 del presente Regolamento, proposte di accorpamento di due o più aree limitrofe classificate BS3*, nello stesso bacino urbanistico, con trasferimento parziale o totale delle volumetrie in una o più di esse.

In tale caso le aree in cessione saranno calcolate con le norme generali riferite al comparto ideale risultante da tale accorpamento.

Tale criterio si estende anche alle zone classificate S*, che potranno essere accorpate tra loro o con aree classificate BS3* nel rispetto delle norme relative.

Piani interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, salvo deroghe concesse, ai sensi dell'art. 8 del DPR 19/03/1956 n. 303, dalla Unità Sanitaria Locale competente in relazione alle attività lavorative previste nei locali. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata 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'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del successivo articolo del presente Regolamento.

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato,

possono essere adibiti a deposito, a locali per attività artigianali non moleste o a qualsiasi altro uso, con l'esclusione di quello residenziale, che comporti la permanenza di persone, soltanto se l'intradosso del suo solaio si trova ad una quota superiore di almeno 70 cm rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, l'altezza utile netta interna sia almeno di 2,70 metri, ed inoltre, sia garantito il rispetto degli artt. 62 e 68 del R.E e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Tali 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 della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Al fine di evitare la propagazione dell'umidità sono consentiti anche altri sistemi tecnologicamente avanzati esclusivamente per le parti confinanti con proprietà diverse.

Se resi cosi 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.

I1 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.

Piani terreni.

I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 50 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 sottosuolo.

È consentito di portare il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, ad una quota di 20 centimetri sopra il piano esterno di sistemazione definitiva, sempre a condizione che il piano di calpestio sia distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 centimetri, o con un vespaio di almeno trenta centimetri di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circondi, ove possibile, l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.

Nei fabbricati prospicienti la pubblica via l'intradosso del solaio di copertura del piano terreno non può in ogni caso essere posto ad una quota inferiore a 3,50 metri rispetto a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato.

Nel caso di fabbricati attestati su strade in pendenza, l'altezza di imposta del solaio di cui sopra deve essere calcolata in corrispondenza del punto medio del prospetto sulla strada in pendenza e l'altezza minima sullo stesso prospetto non dovrà essere inferiore a 2,70 metri.

Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, oppure della sola intercapedine, o del vespaio, sottostante il piano terreno, se questo è privo dì scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.

Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietrame.

Nel caso in cui più della metà dei prospetti siano a cielo aperto, sono consentite tutte le destinazioni d'uso, a condizione che venga sempre garantito il rispetto di quanto previsto dagli artt. 62 e 68 del R.E, dalle norme igienico-sanitarie vigenti ed, inoltre, a condizione che le pareti verticali verso terra, siano impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono avere caratteristiche di abitabilità o agibilità se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,00.

Gli stessi piani possono essere adibiti a pertinenze di servizio dei locali abitabili sottostanti se l'altezza media utile è m 2,40 e l'altezza minima è non inferiore a 2,00 mt. Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle

succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi non abitabili.

Piani pilotis

È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2,50 se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:

la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza eguale, e comunque non inferiore a m 2,50;

la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

Per questi edifici su pilotis è consentito maggiorare le descritte altezze di zona del valore di m 2,50, senza che per questo seguano distanze maggiori fra gli edifici."

Porticati e verande.

La superficie coperta dei porticati e delle verande non potrà superare il 40% della superficie coperta complessiva dell'edificio.

Porticati e verande.

La superficie coperta dei porticati e delle verande non potrà superare il 40% della superficie coperta complessiva dell'edificio.

Nei casi di fabbricati costituiti da più piani, tale percentuale dovrà essere calcolata e localizzata piano per piano.

Aree scoperte.

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, 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 a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici. Il sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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 98.

Sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiranno misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

Aree pertinenziali degli edifici.

Negli spazi pertinenziali definiti come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. In tali aree 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 pertinenziali definite come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni, né muri di recinzione di zone del cortile, se non, a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

Sono considerate opere accessorie, e pertanto ammissibili, anche in area di distacco, sempre nel rispetto delle distanze dai confini previsti dal Codice Civile, gli elementi di arredo volti a migliorare la fruibilità e la qualità estetica delle aree di pertinenza dei fabbricati. Rientrano in tale categoria i gazebo, i pergolati, le protezioni orizzontali leggere per i posti auto e per gli ingressi;tali opere potranno essere estese a superfici non superiori al 50% della superficie libera assicurando il mantenimento a verde delle residue superfici.

Le centrali termiche o di climatizzazione dovranno prioritariamente essere realizzate nel sedime del fabbricato; è consentita nei fabbricati esistenti, per adeguamenti tecnologici, la realizzazione di detti locali, comprese le protezioni per impianti tecnologici, nelle aree cortilizie di pertinenza fino ad una superficie massima di 30 mq.

In tutte le zone territoriali omogenee, nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono

consentite le costruzioni delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. Sono consentite la copertura e la protezione anche laterale con strutture amovibili, di carattere precario e temporaneo, delle superfici cortilizie di pertinenza di bar, pizzerie e ristoranti. Per questi interventi non è valida la limitazione riportata al 4° comma.

È consentita nei balconi e nelle verande la realizzazione di ripari o protezioni, mediante strutture precarie ed amovibili, a condizione che abbiano uno sviluppo lineare non superiore al 40% dello sviluppo lineare complessivo del parapetto, siano aperti su almeno un lato, e siano tali da salvaguardare il decoro architettonico dell'edificio. Sono consentite opere accessorie nei piani attico a condizione che non venga utilizzata più del 50% della superficie libera e che gli arredi e le strutture costituiscano un elemento architettonico e decorativo caratterizzante compositivamente l'intero fabbricato.

Sono consentite nei lastrici solari, nel rispetto dell'altezza massima del fabbricato definita all'art. 2 punto G3, le costruzioni accessorie con le medesime condizioni previste per i piani in attico.

Nelle aree interne definite come chiostrine possono affacciare solo disimpegni, scale, corridoi e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammesse le sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati. Sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiranno misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

Lotti d'angolo.

È consentita l'edificazione nei lotti d'angolo, nel rispetto delle volumetrie massime previste dal Piano, a condizione che la costruzione venga realizzata ai due confini adiacenti ai lotti prospettanti le due strade, purché venga rispettato l'allineamento di eventuali fabbricati esistenti.

I distacchi minimi dai rimanenti confini non devono essere inferiori a m. 5; potranno prevedersi aperture nel cortile nel caso in cui le distanze dai confini del lotto siano inferiori a m. 10 oppure, per distanze inferiori purché venga stipulata apposita convenzione con il vicino confinante.

Nel caso di lotti prospicienti strade di diversa larghezza, l'altezza del fabbricato deve essere valutata secondo la dimensione della strada con larghezza maggiore e tale altezza può essere mantenuta fino ad un fronte di 8 metri anche nella strada con dimensioni inferiori.

Barriere architettoniche.

Per facilitare la vita di relazione e la massima accessibilità dei disabili, gli edifici pubblici o 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. 118/1971 e al DPR 384/1978.

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. 13/1989 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2 della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DMLP 236/1989.

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. 32/1991.

Infine, ai sensi dell' articolo 24 della L. 104/1992, 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. 13/1989, sono eseguite in conformità alle sopraccitate disposizioni di legge.

Ai sensi del secondo comma del predetto articolo 24, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle L. 1089/1939 e L. 1497/1939 nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L. 13/1989 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità e competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisionali, come definite nell'articolo 7 DPR 164/1956, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

Ai sensi dell'articolo 32, comma 20 della L. 41/1986, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 384/1978, in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto

In relazione alle opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche in edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 13/1989, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al DA EELL 2266/U/1983 e di quanto stabilito dal Codice Civile, sono consentite deroghe per l'installazione di collegamenti verticali meccanizzati, relativamente a:

a) distanze minime di distacco tra pareti finestrate;
b) [*lettera abrogata a seguito di variante adottata con DCC 63/2012, approvata con DCC 17/2013, integrata con DCC 48/2013 e vigente dal 26/09/2013, BURAS n.44/2013*];
c) dimensioni minime del vano scale: nell'ipotesi in cui non sia possibile rispettare il limite minimo di mt 1,20 di larghezza netta delle rampe delle scale condominiali imposto dal successivo art.63 del R.E., è consentita la riduzione della rampa nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 16/05/1987 n. 246 ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni. In tal caso il progettista incaricato dovrà allegare specifica dichiarazione che le opere proposte siano compatibili con eventuali piani di evacuazione antincendio previsti per l'edificio.

Gli interventi di cui al punto a) potranno essere assentiti previo iter di Consiglio Comunale.

Gli interventi di cui al punto c) potranno essere assentiti direttamente dal Dirigente del competente Servizio.

L'esame delle istanze dovrà avere carattere prioritario, anche attraverso la predisposizione di uno specifico elenco cronologico. Le richieste dovranno essere evase entro 45 lavorativi, fatti salvi i tempi necessari per l'acquisizione di eventuali pareri di competenza di altre Amministrazioni e le procedure di competenza degli organi deliberanti.

Al fine di incentivare l'installazione degli ascensori negli edifici pluriplano e realizzare unità immobiliari accessibili ai sensi della L.13/1989, per gli edifici di nuova costruzione da realizzarsi con non più di tre livelli fuori terra è consentito incrementare l'indice di edificabilità fondiario ordinario previsto per la sotto zona urbanistica in misura corrispondente al volume dell'ascensore, nel rispetto dell'indice massimo previsto per la stessa zona dal D.A. n. 2266/U del 1983.

Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti.

In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare 1e condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle loro norme tecniche, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e purché non in contrasto con le norme d'attuazione degli strumenti urbanistici.

Computo delle distanze.

Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio.

Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona.

Le prescrizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati secondo differente normativa, non più attuale.

ARTICOLO 62 - 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 contenuti nel DMS 05/07/1975 e nella L. 457/1979.

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.

Superficie abitabile interna e stanze.

Ai sensi dell'articolo 2 del DMS 05/07/1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri quadrati 10, per ciascuno dei successivi.

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

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

Le unità immobiliari destinate ad abitazione dovranno avere una zona cottura aperta sul soggiorno o una stanza adibita a cucina di suprficie non inferiore a 7 mq.

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.

Ai sensi dell'articolo 7 del DMS 05/07/1975, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I locali destinati ad impianti tecnologici devono avere dimensioni proporzionate ai fabbisogni dell'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza e rispettare in ogni caso quanto previsto dalle norme vigenti e dagli specifici Regolamenti Comunali.

Altezza minima interna.

A1 sensi de l'articolo 1 del DMS 05/07/1975, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra ,pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Ai sensi dell'articolo 43 della L. 457/1978, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'articolo 42 della L. 457/1978, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruenti del contributo dello stato ai sensi della stessa legge devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

Ai sensi dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Illuminazione e ventilazione.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli interventi intesi a creare nuove unità immobiliari di superficie netta maggiore di 70 mq, ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione dovrà ricevere illuminazione ed aerazione diretta almeno da due fronti di esposizione dell'edificio. Per le nuove unità immobiliari di superficie netta minore o uguale a 70 mq e nei casi esistenti già configurati in tal modo, è consentito limitare l'esposizione ad un fronte a condizione che l'unità immobiliare venga dotata di idoneo impianto di areazione con presa d'aria esterna da localizzare in posizioni tali da non interessare i fronti pubblici; l'impianto deve essere dimensionato per assicurare un ricambio d'aria pari a quello minimo previsto dalla normativa specifica di settore e il relativo progetto deve essere presentato contestualmente alla richiesta di autorizzazione o concessione edilizia ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'articolo 5 del DMS 05/07/1975, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, dello stesso DMS, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'articolo 6 di detto DMS, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

È 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 d'aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 dello stesso DMS.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizione prescritte dall'articolo 18 della L. 166/1975:

a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
b) 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;

c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente. garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L. 166/1975.

Temperatura interna.

Ai sensi dell'articolo 4 del DMS 5/7/1975, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale il tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/1977 e dell'articolo 4. del DPR 412/1993, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massiva interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

Isolamento acustico.

Ai sensi dell'articolo 8 del DMS 5/7/1975,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.

ARTICOLO 63 - SCALE

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano.

Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. È consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.

Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai novanta centimetri.

Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai centoventi centimetri. Non sono consentiti gradini d’angolo.

Ai sensi dell'articolo 19 della L. 166/1975, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

ARTICOLO 64 - PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d’uso di edifici, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista da leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e comunque in misura non inferiore a un parcheggio per ogni unità immobiliare, salvo, per i frazionamenti di singole unità immobiliari, quanto disposto ai successivi commi 8 e 9, per la monetizzazione dei parcheggi. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati in zona urbanistica omogenea A (centro storico).

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 11/08/1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28/01/1977, le destinazioni d’uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 41 quinquies della L.1150/1942 e spazi pubblici o

riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui al D.A. n. 2266/U del 22/12/1983, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono esser autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 2, comma 2, della L.122/1989, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed al D.A. n. 2266/U del 22/12/1983, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi.

Ai sensi dell'articolo 9, primo comma, della L. 122/1989, i proprietari di immobili preesistenti alla data di entrata in vigore della stessa legge, possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno 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 dalle 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 motivatamente nel termine i 90 giorni.

Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Per effetto del quinto comma dello stesso articolo, 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.

Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento curato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dell'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Nel caso dei frazionamenti di singole unità immobiliari, nei cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari al piano terra di costruzioni esistenti disciplinati dall'art. 12 delle N.T.A. del PUC e negli ampliamenti volumetrici pertinenziali (depositi, magazzini, ripostigli, lavatoi, autorimesse e tettoie) non superiori al 20% del volume dell'unità immobiliare principale, 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 trasformato in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Nel caso delle nuove costruzioni e ampliamenti è comunque obbligatorio assicurare la dotazione di parcheggi nella misura minima prevista dalle leggi, con l'esclusione degli ampliamenti pertinenziali di cui al precedente comma per i quali è consentita la monetizzazione.

Il corrispettivo monetario, da versare su apposito fondo a destinazione vincolata per la realizzazione dei parcheggi, è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno entro il mese di gennaio in misura corrispondente alla variazione degli indici ISTAT per il settore costruzioni, nel tempo trascorso dalla data della deliberazione.

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 D.Lgs. 285/1992, e del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/1992, come anche modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 16/09/1996, n.610, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.

Secondo l'articolo 46 del DPR 495/1992, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, 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 e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale a venga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.

Nel caso in cui, per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione

Comunale della loro compatibilità funzionale con l'assetto della rete viaria circostante, non intervengono nel computo della volumetria, a condizione che siano in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali, la costruzione non presenti chiusure perimetrali murarie fisse ma esclusivamente schermature visuali, siano rispettati gli altri parametri urbanistici di zona e venga trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.

ARTICOLO 65 - 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. 1086/1971 e al DMLP 14/02/1992 e successive modificazioni e integrazioni;
- riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla L. 64/1974;
- sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al DMLP 03/10/1978;
- per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al DMLP 08/01/1987,e successive modifiche ed integrazioni;
- per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 66 - RISPARMIO ENERGETICO

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'articolo 27 della L. 10/1991, 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 ammessi 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.

È consentito negli interventi di manutenzione straordinaria escludere dal calcolo del volume urbanistico gli incrementi volumetrici derivanti dalla realizzazione di chiusure perimetrali isolanti del tipo a "cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura, in sovrapposizione alle strutture preesistenti.

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 della L. 46/1990, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui al DPR 447/1991, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, 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, di 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 o 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. 46/1990 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 ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 67 - DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI

È affidato al Comando provinciale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari o pregiati.

In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:

- gli elementi costruttivi;
- i locali di connettivo orizzontale e di comunicazione verticale, nei loro aspetti dimensionali e funzionali;
- i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzate con arredi, apparecchiature, impianti e simili che possano interessare la sicurezza;
- gli impianti tecnici, nelle caratteristiche funzionali;
- gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.

Ai sensi dell'articolo 4 del DPR 447/1991, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui all'articolo 6 della L. 46/1990 è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 68 - 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 alle utilizzazioni previste, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni dei precedenti articoli 61 e 62 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto 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 17/08/1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28/01/1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L. 765/1967 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla L.R. 45/1989, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal ricupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero.

In conformità alle disposizioni dell'articolo 64 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 dall'articolo 18 della L. 765/1967 nonché rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla L.R. 45/1989, 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. 426/1971.

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, etc...

Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del DPR 303/1956.

ARTICOLO 69 - APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, del DMS 443/1990, del DMLP 12/12/1985 e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'articolo 58.

Negli stabili di nuova costruzione e in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è da perseguire la soluzione della doppia rete, di cui una destinata ad uso tecnologico e l'altra a uso potabile, alimentata con acqua potabile non trattata.

L'installazione dei serbatoi idrici è subordinata al rispetto di quanto previsto dal Regolamento Comunale per la distribuzione dell'acqua.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero nelle nuove costruzioni, è obbligatoria nei bagni l'installazione di cassette di scarico con erogatore sdoppiato o la realizzazione di soluzioni tecnologiche almeno di pari efficacia volte al contenimento dei consumi idrici, da indicare nelle tavole di progetto.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 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 nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 70 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, e del DMLP 12/12/1985 e delle leggi richiamate all'articolo 60 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all'articolo 58.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 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 nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 71 - DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, e della L.R. 17/01/1989 n.3.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Ai sensi dell'articolo 1 della L. 186/1968, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Per effetto dell'articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

Secondo l'articolo 7 della L. 46/1990 i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI) ,nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte .

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 72 - DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE, CANNE FUMARIE

È vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna od anche incassate nei muri prospicienti la pubblica via; potranno tollerarsi solo quando venga applicata, per il loro intero sviluppo, una controcanna in modo che vi sia un'intercapedine di almeno 3 cm nella quale possa circolare l'aria.

Ogni camino, forno, stufa o cucina dovrà avere sede sopra materiali incombustibili e dovrà essere fornito di un condotto per la eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi.

Tali condotti potranno essere comuni a più apparecchi di riscaldamento e dovranno essere realizzati secondo tecnologie tali da garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti.

Essi dovranno emergere oltre il tetto non meno di un metro o non meno di due metri sulle terrazze ove non siano abitazioni; di metri 2,50 se sul terrazzo si elevino costruzioni abitabili, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni o giudicate necessarie dal Dirigente, in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano a recare danno o molestia o pericolo agli edifici vicini.

Non dovranno mai essere addossati a travi, a pareti di legno, ad impalcature, ma dovranno da questa essere separati mediante un massiccio di muro dello spessore minimo di 20 cm e nell'attraversare i solai e le soffitte dovranno essere difesi da una controcanna che li recinga completamente in maniera da creare un'intercapedine non minore di 3 cm.

Ogni cucina dovrà essere munita di adeguato sistema di aspirazione capace di allontanare i prodotti della combustione, i gas, i vapori, gli odori provenienti dalla cottura delle vivande.

Laddove non sia possibile realizzare condotte di emissione canalizzate in canne fumarie, potranno essere adottati sistemi di abbattimento dei fumi, dei prodotti gassosi e degli odori dotati di idonei sistemi di filtraggio e di espulsione, con esclusione degli impianti di cottura alimentati a legna e carbone vegetale, i quali dovranno essere comunque provvisti di canna fumaria.

Qualora vengano adottati sistemi di filtraggio, questi dovranno:

- essere sottoposti a preventivo parere della ASL;
- essere sottoposti a regolare manutenzione secondo modalità e periodicità indicati dal fabbricante;
- essere provvisti di registro di manutenzione nel quale dovranno essere indicate le operazioni effettuate.

Va comunque fatta salva l'assenza di danno, molestia o disturbo per gli occupanti gli edifici vicini.

Le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento, di qualsiasi apparecchio, dove si sviluppi grandi quantità di calore, saranno separate dalle abitazioni con camera d'aria ventilata sufficientemente onde impedire incomode irradiazioni e dovranno essere posizionati a distanza non inferiore a 70 cm da aperture di altre unità immobiliari. Gli sbocchi dei grossi apparecchi da fumo dovranno trovarsi a non meno di tre metri distanti da qualsiasi finestra e dovranno elevarsi di almeno tre metri sopra il tetto più alto che si trovi entro un raggio di 25 m.

I fumaioli dovranno essere solidamente costruiti e posti in opera in modo da evitare i pericoli di caduta.

Le colonne montanti di distribuzione del gas di città dovranno rispondere a criteri di armonico inserimento negli edifici con particolare riferimento al decoro della facciata, alla conservazione di modanature, cornicioni e non dovranno alterare i fregi e le decorazioni esistenti.

Non sono consentite diramazioni della colonna montante visibili sulla facciata principale.

Qualora non sia installato un impianto di distribuzione ed uso del gas di città, in ogni alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola.

Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991.

Ai sensi dell'articolo 1 della L. 1093/1971, tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza.

Per effetto dell'articolo 3 della stessa legge, i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'ente nazionale di unificazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 73 - 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 e realizzati secondo le disposizioni della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, nonché della L. 10/1991 e del regolamento DPR 412/1993.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 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 nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 74 - 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. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 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 nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

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

- Legge 24/10/1942, n. 1415, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".
- DPR 24/12/1951, 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";
- DPR 27/04/1955, n. 547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";
- DPR 29/05/1963, n. 1497, "Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato";
- Circolare ministeriale del 29/04/1966, n. 80, "Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi";
- Circolare ministeriale 5/12/1966, n. 89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 1497";
- Decreto del Ministro dell'Interno del primo febbraio 1986, "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di auto rimesse 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 e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.

ARTICOLO 75 - COERENZA E COMPIUTEZZA 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, ove presenti, e con quanto espresso nelle "Dichiarazioni di indirizzo" elaborate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio di cui al precedente art. 20.

La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.) può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planovolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.

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 pareti 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 strutture stesse. Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, apparecchiature tecnologiche 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 o in modo tale da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

Negli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o in quelli soggetti a ristrutturazione generale, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari è fatto obbligo di dotarsi di antenne collettive e di installare o utilizzare reti via cavo per distribuire nelle singole unità immobiliari le trasmissioni ricevute.

Per le unità di condizionamento visibili dalla strada o da altri spazi pubblici è prescritta l'adozione di accorgimenti volti a mascherare il macchinario. Deve essere prioritariamente valutata la possibilità di sistemazione in balconi o verande in posizioni che ovviamente non consentano la vista del macchinario stesso.

Ai sensi dell'articolo 29 del DEE 285/1992, i proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada o l'autostrada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine del lotto e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.

Inoltre, in conformità all'articolo 30 dello stesso decreto legislativo, 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 ricoloritura 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.

ARTICOLO 76 - LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI

La larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a 10 metri, né sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore. Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore a 10 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, edifici con caratteristiche tipologiche ai quali fare riferimento in relazione alle altezze ed alle linee architettoniche. In tale evenienza il progetto del nuovo fabbricato dovrà essere corredato di planovolumetrico nel quale dovrà essere evidenziato l'inserimento della proposta nel fronte stradale interessato. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone A.

ARTICOLO 77 - 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.

1. Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
2. Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e di aree urbanizzate, o urbanizzabili, e di 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.
3. La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc.). In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista, sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.) o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici. È anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono

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

4. 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.
5. La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge, in particolare, in quanto applicabili, delle L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, e della L.R. 17/1989, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla L. 118/1971, al DPR 384/1978, alla L. 13/1989 e relativo DMLP 236/1989, alla L.R. 32/1991.

Ai sensi dell'articolo 5 del DPR 485/92, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacita motoria e sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel DMLP 236/1989.

Devono essere rispettate, inoltre, 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 di cui al successivo comma 7, 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 è prevista l’attuazione dell'intervento per fasi, tale articolazione deve essere specificata 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.

Il 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. 20/1991.

Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscano alla convenzione in tempi differiti:

a) la quantità delle spazi per servizi da cedere al comune, non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, 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 possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;
b) 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, contributo non 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 delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati 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 per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell’ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.).

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l’autorizzazione, o la concessione, e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

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 di veicoli e di persone.

In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, in quanto applicabili, della L.R. 17/1989, del

DMS 443/1990, del DMLP 12/12/1985 e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'articolo 58.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/1993, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

ARTICOLO 78 - VIABILITÀ LOCALE

In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona B, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica.

Le strade devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, DLE 285/1992, e del suo regolamento, d'attuazione, DPR 495/1992, come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla CMLP 2275/1986, 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 26/04/1978, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

Nei centri edificati e nelle zone fuori dai centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili a consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere. È 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.

Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria, 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 DPR 246/1993.

ARTICOLO 79 - SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, che DLE 285/92 del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/1992, dal DPR 16 settembre 1996 n. 610 come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla CMLP 2275/1986, 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 26/04/1978, per quanto non in contrasto con in predetto codice della strada.

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

ARTICOLO 80 - FOGNATURE

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L. 46/1990, del DMS 443/1990, del DMLP 12/12/1985 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all'art. 58

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 81 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nell'articolo 41 e nell'articolo precedente, in quanto applicabili, del presente Regolamento Edilizio, del DCM 04/02/1977, e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme CNR.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti idrici a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 82 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, e della L.R. 17/1989.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Ai sensi dell’articolo 1 della L. 186/1968, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Ai sensi dell’articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Secondo lo stesso articolo 7, i materiali, le apparecchiature, le installazioni elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte. Secondo l’articolo 7 della L. 46/1990, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 82 BIS - IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE E PER L’EMITTENZA TELEVISIVA

Gli impianti fissi di telefonia mobile e per l’emittenza televisiva devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni del D.M. 18/05/1999 e del D.M. n. 381/1998 nonché nel rispetto del Regolamento di cui all’art. 8 della Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici 22/02/2001 n. 36.

Ai fini del rilascio dell’autorizzazione edilizia per il posizionamento di detti impianti, deve essere presentata apposita richiesta corredata, in triplice copia e su supporto informatico (file di estensione DWG e XLS), della seguente documentazione:

- piano di rete generale nel quale siano indicate tutte le localizzazioni future e quelle già rilasciate;
- relazione tecnica contenente:
  - la descrizione dell’infrastruttura nelle sue diverse componenti, comprese le eventuali infrastrutture connesse;
  - la descrizione dei luoghi con l’indicazione del vincolo paesaggistico ovvero il riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito proposto;
  - il calcolo e la verifica dei valori delle emissioni prodotte, nel rispetto del DM n. 381/1998, sia dalle antenne di telefonia mobile da installare che dalle altre fonti di inquinamento elettromagnetico presenti in loco, quali ripetitori televisivi e radiofonici;
  - l’indicazione delle misure previste per ridurre e compensare eventuali impatti negativi sul paesaggio prodotti dall’installazione dell’infrastruttura;
- planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata;

- documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali coni visuali;
- simulazione grafica o fotografica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante;
- copia autentica del contratto di locazione, resa conforme all'originale da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio che ne attesti l'autenticità, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 del D.P.R. 445/2000 che attesti la stipulazione del contratto di locazione e gli elementi essenziali dello stesso;
- nomina e accettazione Direzione Lavori;

Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali conformi alle norme tecniche di riferimento.

ARTICOLO 83 - RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L. 46/1990 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/1991, e della L.R. 17/1989.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Ai sensi dell'articolo 1 della L. 186/1968, tutti i materiali, le apparecchiature macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Per effetto dell'articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature e installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

Ai sensi dell'articolo 7 della L. 46/1990 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di illuminazione pubblica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Secondo lo stesso articolo 7, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al DPR 246/1993.

ARTICOLO 84 - SPAZI DI VERDE ATTREZZATO

Gli spazi di verde attrezzato sono costituiti da nuclei elementari di verde; le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni; le aree per il gioco dei bambini di età superiore a 6 anni, ragazzi ed adulti.

I nuclei elementari di verde, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione minima di 3 mq ad abitante, devono essere disposti in adiacenza alle abitazioni (raggio di influenza 100, numero minimo di abitanti serviti 100 e massimo 300) e comunque sempre in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi di cui sono al servizio.

Le aree per il gioco dei bambini di età compresa fra i 3 e i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0,40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri ed un numero minimo di abitanti serviti pari a 1100 e massimo pari a 7500.

Le aree per il gioco dei bambini di età superiore, dei ragazzi e degli adulti, devono essere disposti a conveniente distanza dalle residenze.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/1993.

CAPO XII - TUTELA DELL'AMBIENTE

ARTICOLO 85 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari (secondo le norme tecniche richieste dal competente ufficio)

L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

ARTICOLO 86 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche (secondo quanto richiesto dal competente ufficio comunale)

È vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/1933.

L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione - autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico - costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto delle norme tecniche regionali.

ARTICOLO 87 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze è normata dal Piano del Verde Urbano con relativo Regolamento.

CAPO XIII - PRESCRIZIONI VARIE

ARTICOLO 88 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.

Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto,

senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T. U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

ARTICOLO 89 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali o con essi coerenti. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

ARTICOLO 90 - 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. 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, etc. 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 per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.), 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 per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.), o con la gamma cromatica delle terre. È consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (ove previsto nell'ambito delle competenze di cui al capo IV del R.E.).

ARTICOLO 91 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal suolo;
- cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a m 3,50 dal piano del

marciapiede e a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 sul piano stradale.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

ARTICOLO 92 - ALLINEAMENTI

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere definiti in rapporto ai fili preesistenti e alle caratteristiche del tessuto urbano. Il Sindaco potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

ARTICOLO 93 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale.

È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

ARTICOLO 94 - APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

ARTICOLO 95 - NUMERAZIONE CIVICA

Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

ARTICOLO 96 - INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario, o per qualsiasi altro scopo, si intenda apporre sui prospetti, dovranno essere in armonia con il fabbricato e il

suo intorno, coerenti tra loro per colore, materiale e caratteristiche tipologiche, posti in opera a regola d'arte e rispettare le prescrizioni di cui all'art. 91 del presente regolamento in relazione agli aggetti.

Sino alla emanazione dell'apposito regolamento previsto dal Codice della Strada vigente non sono consentite le insegne a bandiera.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

ARTICOLO 97 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada ed al rispetto del Codice della Strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

I passi carrai vengono esclusi dal calcolo della volumetria complessiva se di larghezza massima non superiore a 5,00 m.

Inoltre nei casi in cui si dimostri la necessità di avere un accesso pedonale separato da quello carrabile si può detrarre dal calcolo della volumetria, in aggiunta agli spazi precedenti, un passo pedonale di larghezza compresa tra 1,20 m e 1,50 m, salvo diverse disposizioni della normativa di superamento delle barriere architettoniche.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea, e m 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e la carreggiata, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

ARTICOLO 98 - STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

È facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 120 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.

Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ARTICOLO 99 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

Nei cavedi è consentita l'areazione forzata di vani tecnici e/o vani accessori non destinati alla permanenza delle persone e l'utilizzo per l'alloggiamento delle reti tecnologiche, a condizione che ne sia garantita l'ispezione.

Nei pozzi luce e nelle chiostrine è ammessa, ai sensi del Codice Civile, esclusivamente l'apertura di luci per locali di servizio e vani accessori; tale limitazione non sussiste per gli immobili esistenti (del Centro Storico) realizzati secondo tipologie edilizie, storicamente documentate, che prevedevano l'areazione e l'illuminazione di ambienti destinati alla residenza tramite chiostrine e pozzi di luce.

Il fondo di cavedi, pozzi luce e chiostrine deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazione.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

ARTICOLO 100 - RECINZIONI

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e di m 1,50 nella restante parte. La parte a giorno dovrà avere altezza massima m 2,00.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in moda da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

ARTICOLO 101 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

INDICE GENERALE

CAPO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI....1
ARTICOLO 1 - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO....1
ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI....1
CAPO II - TIPI DI INTERVENTO....5
ARTICOLO 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA....5
ARTICOLO 4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA....5
ARTICOLO 5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO....5
ARTICOLO 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA....5
ARTICOLO 7 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO....5
ARTICOLO 8 - NUOVA COSTRUZIONE....6
ARTICOLO 9 - AMPLIAMENTO....6
ARTICOLO 10 - DEMOLIZIONE....6
ARTICOLO 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA....6
ARTICOLO 12 - SISTEMAZIONE DEI TERRENI....6
ARTICOLO 13 - INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO....6
CAPO III - UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI....7
ARTICOLO 14 - FUNZIONI DI INDIRIZZO - RILASCIO DEL «CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA»....7
ARTICOLO 15 - PARERE PREVENTIVO....7
ARTICOLO 16 - VERIFICA DEI PROGETTI....9
CAPO IV - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER IL PAESAGGIO....10
ARTICOLO 17 - ISTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA CQ....10
ARTICOLO 18 - COMPETENZE DELLA CQ....11
ARTICOLO 19 - FUNZIONAMENTO DELLA CQ....12
ARTICOLO 20 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI E RAPPORTO CONSUNTIVO DELLA CQ....12
CAPO V - CONCESSIONE EDILIZIA....13
ARTICOLO 21 - CONCESSIONE EDILIZIA - OGGETTO - ONERI E ESENZIONI....13
ARTICOLO 22 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO....14
ARTICOLO 23 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE....15
ARTICOLO 24 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA....17
ARTICOLO 25 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA....17
ARTICOLO 26 - ATTO DI CONCESSIONE....18
ARTICOLO 27 - DURATA, DECADENZA E ANNULLAMENTO....19
CAPO VI - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA....20
ARTICOLO 28 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - OGGETTO....20
ARTICOLO 29 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE....21
ARTICOLO 30 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA....22
ARTICOLO 31 - RILASCIO E DECADENZA....22
CAPO VII - DISPOSIZIONI VARIE....23
ARTICOLO 32 - DEROGHE....23
ARTICOLO 33 - VOLTURE....23
ARTICOLO 34 - PUBBLICITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE....23
ARTICOLO 35 - OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE....23
CAPO VIII - ASSEVERAZIONE....24
ARTICOLO 36 - ASSEVERAZIONE - GENERALITÀ....24
ARTICOLO 37 - ASSEVERAZIONE - MODALITÀ....24
CAPO IX - PIANI ATTUATIVI....25
ARTICOLO 38 - DEFINIZIONE....25
ARTICOLO 39 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA....25
ARTICOLO 40 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA....28
ARTICOLO 41 - APPROVAZIONE....28
ARTICOLO 42 - PIANI DI RECUPERO - DEFINIZIONE E OBIETTIVI....28

ARTICOLO 43 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA....28
ARTICOLO 44 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE....29
ARTICOLO 45 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA....29
ARTICOLO 46 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE....29
ARTICOLO 47 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO....30
ARTICOLO 48 - INTERVENTI RICADENTI IN ZONE DI RECUPERO SU AREE NON ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO....30
ARTICOLO 49 - TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE....30
ARTICOLO 50 - MISURE DI SALVAGUARDIA IN PENDENZA DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO....31
CAPO X - NORME PER L'ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI....31
ARTICOLO 51 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE....31
ARTICOLO 52 - CONDUZIONE DEL CANTIERE....32
ARTICOLO 53 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI....32
ARTICOLO 54 - VARIANTI AL PROGETTO....33
ARTICOLO 55 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA....34
ARTICOLO 56 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE....34
ARTICOLO 57 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ....35
ARTICOLO 58 - ELENCO DEI TECNICI ABILITATI ALLE VERIFICHE....35
ARTICOLO 59 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ....35
CAPO XI - NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE....36
ARTICOLO 60 - CRITERI PROGETTUALI....36
ARTICOLO 61 - NORME GENERALI....37
ARTICOLO 62 - ABITAZIONI....41
ARTICOLO 63 - SCALE....43
ARTICOLO 64 - PARCHEGGI....43
ARTICOLO 65 - SICUREZZA STATICA....45
ARTICOLO 66 - RISPARMIO ENERGETICO....45
ARTICOLO 67 - DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI....46
ARTICOLO 68 - EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI....46
ARTICOLO 69 - APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE....47
ARTICOLO 70 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE....47
ARTICOLO 71 - DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA....47
ARTICOLO 72 - DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE, CANNE FUMARIE....48
ARTICOLO 73 - IMPIANTI TERMICI....49
ARTICOLO 74 - ASCENSORI E MONTACARICHI....49
ARTICOLO 75 - COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI....49
ARTICOLO 76 - LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI....50
ARTICOLO 77 - CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE....50
ARTICOLO 78 - VIABILITÀ LOCALE....52
ARTICOLO 79 - SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO....52
ARTICOLO 80 - FOGNATURE....52
ARTICOLO 81 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE....53
ARTICOLO 82 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA....53
ARTICOLO 82 BIS - IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE E PER L'EMITTENZA TELEVISIVA....53
ARTICOLO 83 - RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA....54
ARTICOLO 84 - SPAZI DI VERDE ATTREZZATO....54
CAPO XII - TUTELA DELL'AMBIENTE....55
ARTICOLO 85 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE....55
ARTICOLO 86 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE....55
ARTICOLO 87 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE....55
CAPO XIII - PRESCRIZIONI VARIE....55
ARTICOLO 88 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI....55
ARTICOLO 89 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO....56
ARTICOLO 90 - MATERIALI, INTONACI E COLORITURE....56
ARTICOLO 91 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE....56

ARTICOLO 92 - ALLINEAMENTI....57
ARTICOLO 93 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI....57
ARTICOLO 94 - APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO....57
ARTICOLO 95 - NUMERAZIONE CIVICA....57
ARTICOLO 96 - INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE....57
ARTICOLO 97 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE....58
ARTICOLO 98 - STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI....58
ARTICOLO 99 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI....58
ARTICOLO 100 - RECINZIONI....59
ARTICOLO 101 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO....59